

**BME Growth**

Madrid, 02 de Agosto 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 227 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 revisión limitada correspondiente a los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.
- Estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de SILICIUS, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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](http://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 revisión limitada  
Estados financieros intermedios resumidos consolidados  
correspondientes al período de seis meses terminado  
al 30 de junio de 2022



## Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

### Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2022, y la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión.

### Alcance de la revisión

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

### Conclusión

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



### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### Otras cuestiones

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

29 de julio de 2022

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2022 Núm 01/22/01276

SELLO CORPORATIVO 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones



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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados  
correspondientes al período de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2022

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

**ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL  
PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 DE SILICIUS REAL ESTATE  
SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ÍNDICE**

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2022 .....	1
CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 .....	3
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022.....	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 .....	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022.....	6
1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL .....	7
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS .....	9
3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO.....	13
4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS.....	16
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE.....	18
6. INVERSIONES INMOBILIARIAS .....	19
7. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN .....	25
8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	28
9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR .....	33
10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.....	34
11. CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR ACCIÓN .....	34
12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR .....	37
13. INGRESOS Y GASTOS.....	42
14. COMBINACIONES DE NEGOCIOS .....	45
15. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL .....	45
16. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES .....	48
17. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES .....	48
18. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS .....	49
19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012	53
20. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL .....	54
21. HECHOS POSTERIORES.....	54
ANEXO I – SOCIEDADES DEPENDIENTES, ASOCIADAS Y OPERACIONES CONJUNTAS INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN .....	55



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

**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2022**  
(Expresado en miles de euros)



ACTIVO	Nota	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inmovilizado intangible	5	4.203	4.479
Inversiones inmobiliarias	6	768.226	741.401
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	7	8.173	7.405
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	8	1.317	1.116
Inversiones financieras a largo plazo		4.551	4.425
Otros activos financieros	8	4.551	4.425
Activos por impuesto diferido	15	1.056	1.025
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>787.526</b>	<b>759.885</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Anticipos a proveedores	8	21	33
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a corto plazo	8 y 18	-	690
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	5.586	4.890
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		2.407	2.516
Deudores varios		28	5
Otros créditos con las Administraciones Públicas		3.151	2.368
Inversiones financieras a corto plazo		4	3
Periodificaciones a corto plazo		177	111
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	3.950	10.392
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>9.738</b>	<b>16.119</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>797.264</b>	<b>776.004</b>

Las Notas 1 a 21 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2022.

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresado en miles de euros)



PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social	11	36.112	36.122
Ganancias acumuladas y otras reservas	11.1	442.292	390.849
Acciones en patrimonio propias	11.1	(166)	(124)
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A	11 y 14	(80.964)	(80.964)
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	14	(22.516)	(14.200)
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	13	17.106	52.045
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante</b>		<b>391.864</b>	<b>383.718</b>
Participaciones no dominantes	11.2	14.285	11.730
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>406.149</b>	<b>395.448</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Provisiones a largo plazo	8	-	766
Deudas a largo plazo		223.444	214.903
Deudas con entidades de crédito	12	208.282	199.763
Otras deudas	12	8.415	8.591
Otros pasivos financieros	8	6.747	6.549
Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	14 y 18	22.516	14.200
Pasivos por impuesto diferido	15	30.362	27.662
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>276.322</b>	<b>257.531</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Provisiones a corto plazo	8	40	41
Deudas a corto plazo		18.353	31.871
Deudas con entidades de crédito	12	17.772	31.008
Otras deudas	12	531	813
Otros pasivos financieros	8	50	50
Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones A	14 y 18	80.964	80.964
Otras deudas a corto plazo con entidades vinculadas	14 y 18	1.768	96
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		12.822	8.478
Proveedores y otras cuentas a pagar	8	11.589	7.886
Deudas con las Administraciones Públicas	15	1.166	558
Anticipos de clientes	8	67	34
Periodificaciones a corto plazo		846	1.575
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>114.793</b>	<b>123.025</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>797.264</b>	<b>776.004</b>

Las Notas 1 a 21 y los Anexos I y II descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2022.

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

**CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA  
CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES  
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresada en miles de euros)**



	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>13.1</b>	<b>16.231</b>	<b>12.755</b>
<b>Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>16.114</b>	<b>55.511</b>
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>13.1</b>	<b>658</b>	<b>5</b>
<b>Gastos de personal</b>	<b>13.2</b>	<b>(523)</b>	<b>(478)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(401)	(384)
Cargas sociales		(122)	(94)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(7.270)</b>	<b>(6.546)</b>
Servicios exteriores	13.3	(5.946)	(5.267)
Otros tributos		(1.367)	(1.361)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		43	82
<b>Deterioro del inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	<b>(301)</b>	<b>(298)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>(11)</b>	<b>(10)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>24.898</b>	<b>60.934</b>
Deterioro y resultado por enajenaciones de sociedades dependientes		(67)	5
Ingresos financieros	13.4	87	356
Gastos financieros	13.4	(2.103)	(1.998)
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	7	768	500
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.315)</b>	<b>(1.142)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>23.583</b>	<b>59.792</b>
Impuestos sobre las ganancias	15	(3.347)	(3.641)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>20.236</b>	<b>56.151</b>
<b>Atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>17.106</b>	<b>53.074</b>
<b>Atribuible a la participación no dominante</b>		<b>3.130</b>	<b>3.077</b>
<b>RESULTADO POR ACCIÓN (en euros):</b>	<b>11</b>		
<b>RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros):</b>	<b>11</b>	<b>0,47</b>	<b>1,47</b>
<b>RESULTADO DILUIDO POR ACCIÓN (en euros):</b>	<b>11</b>	<b>0,47</b>	<b>1,47</b>

Las Notas 1 a 21 y los Anexos I y II descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2022.

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

### ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresado en miles de euros)



	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
Resultado del ejercicio	13	20.236	56.151
Otro resultado global		-	-
<b>Total resultado global del período atribuible a los accionistas de la sociedad dominante</b>		<b>17.106</b>	<b>11.744</b>
<b>Total resultado global del período atribuible a la participación no dominante</b>		<b>3.130</b>	<b>3.077</b>

Las Notas 1 a 21 y los Anexos I y II descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2022.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**  
(Expresado en miles de euros)

	Capital social (Nota 11)	Ganancias acumuladas y Otras reservas (Nota 11)	Acciones en patrimonio neto propias	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A (Notas 11 y 14)	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B (Notas 11 y 14)	Resultado del ejercicio atribuible a los socios de la Sociedad dominante (Nota 13)	TOTAL Patrimonio neto atribuible a los socios de la Sociedad dominante	Participaciones no dominantes (Nota 11.2)	TOTAL
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2021</b>	<b>361.122</b>	<b>81.305</b>	-	<b>(86.521)</b>	<b>(10.000)</b>	<b>(12.343)</b>	<b>333.563</b>	<b>11.241</b>	<b>344.804</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	53.074	53.074	3.077	56.151
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total resultado global del ejercicio</b>	<b>(325.010)</b>	<b>325.010</b>	-	-	-	<b>53.074</b>	<b>53.074</b>	<b>3.077</b>	<b>56.151</b>
Reducciones de capital (Nota 11)	-	(12.343)	-	-	-	12.343	-	-	-
Distribución del resultado	-	(2.193)	-	-	-	-	(2.193)	(1.193)	(3.386)
Cambios en el perímetro (Nota 11.2)	-	-	-	-	-	-	-	(336)	(336)
Dividendos	-	(129)	-	5.557	(2.031)	-	3.397	-	3.397
Otras variaciones en el patrimonio neto reconocidas directamente en patrimonio neto	-	310.345	-	5.557	(2.031)	12.343	1.204	(1.529)	(325)
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2021</b>	<b>36.112</b>	<b>391.650</b>	-	<b>(80.964)</b>	<b>(12.031)</b>	<b>53.074</b>	<b>387.841</b>	<b>12.789</b>	<b>400.630</b>
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2022</b>	<b>36.112</b>	<b>390.849</b>	<b>(124)</b>	<b>(80.964)</b>	<b>(14.200)</b>	<b>52.045</b>	<b>383.718</b>	<b>11.730</b>	<b>395.448</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	17.106	17.106	3.130	20.236
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total resultado global del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>51.007</b>	-	-	-	<b>17.106</b>	<b>17.106</b>	<b>3.130</b>	<b>20.236</b>
Distribución del resultado	-	-	-	-	(51.007)	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	(1.038)	-	(1.038)	(574)	(1.612)
Otras variaciones en el patrimonio neto reconocidas directamente en patrimonio neto	-	436	(42)	-	(8.316)	-	(7.922)	-	(7.922)
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>-</b>	<b>51.443</b>	<b>(42)</b>	<b>-</b>	<b>(8.316)</b>	<b>(52.045)</b>	<b>(8.960)</b>	<b>(574)</b>	<b>(9.534)</b>
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2022</b>	<b>36.112</b>	<b>442.292</b>	<b>(166)</b>	<b>(80.964)</b>	<b>(22.516)</b>	<b>17.106</b>	<b>391.864</b>	<b>14.286</b>	<b>406.149</b>

Las Notas 1 a 21 y los Anexos I y II descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2022.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO  
CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES  
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresado en miles de euros)



	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
<b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>23.583</b>	<b>59.792</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(14.541)</b>	<b>(54.178)</b>
Correcciones valorativas por deterioro		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado intangible	5	301	298
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		67	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(43)	(82)
Ingresos financieros	13.4	(87)	(356)
Gastos financieros	13.4	2.103	1.998
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(16.114)	(55.511)
Resultado inversiones contabilizadas por el método de la participación	7	(768)	(500)
Otros ajustes al resultado		-	(25)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>2.838</b>	<b>9.583</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		(641)	3.992
Acreedores y otras cuentas a pagar		4.344	4.308
Otros activos corrientes		622	57
Otros pasivos corrientes		(730)	(164)
Otros activos no corrientes		(190)	1.453
Otros pasivos no corrientes		(568)	(63)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.495)</b>	<b>(1.760)</b>
Cobro de intereses		87	295
Pago de intereses		(1.582)	(2.055)
Impuestos pagados		-	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>10.385</b>	<b>13.437</b>
<b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por desinversiones</b>			
Salida de caja neta en la adquisición de negocios	14	-	(4.633)
Incorporaciones al perímetro		-	(3.386)
Cobros por inversiones inmobiliarias	6	4.485	-
Cobros por inversiones financieras		-	1.421
Pagos por créditos a inversiones contabilizadas por el método de la participación		(201)	-
Pagos por inmovilizado intangible	5	(28)	(23)
Pagos por Inversiones inmobiliarias	6	(15.196)	(17.615)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(5.887)</b>	<b>(24.236)</b>
<b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero</b>			
Emisión de deuda financiera	12	14.557	46.530
Devolución deuda financiera	12	(20.462)	(45.975)
Emisión de deuda con empresas del grupo y vinculadas		1.672	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto</b>		<b>(42)</b>	<b>-</b>
Adquisición de instrumentos de patrimonio neto propios		(42)	-
<b>Cobros y pagos de dividendos</b>		<b>(1.613)</b>	<b>(12.336)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(5.887)</b>	<b>(11.781)</b>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(6.442)</b>	<b>(22.580)</b>
<b>Efectivo al inicio del ejercicio</b>		<b>10.392</b>	<b>34.916</b>
<b>Efectivo al final del ejercicio</b>		<b>3.950</b>	<b>12.336</b>

Las Notas 1 a 21 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2022.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(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.

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

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

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.

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.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en miles de euros)



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

#### a) Régimen regulatorio

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

Adicionalmente, la Sociedad dominante comunicó con fecha 27 de septiembre de 2019 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. 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 cumplan por lo que no procede registrar ningún tipo de gasto por impuesto sobre las ganancias en la sociedad dominante.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus 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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en miles de euros)



activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

Las cuentas anuales individuales de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. fueron formuladas el 2 de marzo de 2022. Las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2021 fueron formuladas el 2 de marzo de 2022. Ambas cuentas anuales fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 5 de abril de 2022.

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

#### b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Silicius Real Estate SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades (en adelante, el "Grupo") que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

#### A 30 de junio de 2022

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 30 de diciembre 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%

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

### 2.1 Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "información financiera intermedia"

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresada en miles de euros)**



y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

Las políticas contables adoptadas por el Grupo en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son uniformes con las de las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2021, excepto por lo descrito en la Nota 2.3.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 28 de julio de 2022.

## **2.2 Comparación de la información**

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2022 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el año finalizado el 31 de diciembre de 2021.

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

### **a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2022:**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenida en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidado:

- 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
- NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF"
  - NIIF 9 "Instrumentos financieros"
  - NIC 41 "Agricultura"

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresada en miles de euros)**



La aplicación de estas modificaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**b) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación:**

- NIIF 17 "Contratos de seguros "
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables"
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables"

**c) 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 estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos"
- NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes"
- 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 estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

#### **2.4 Uso de estimaciones**

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, a excepción de los cambios en las estimaciones para determinar la provisión por el impuesto sobre las ganancias.

#### **2.5 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:

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en miles de euros)



	Miles de euros	
	30.06.2022	31.12.2021
Deuda financiera	235.000	240.175
Inversiones inmobiliarias	768.226	741.401
<b>Ratio Loan to Value</b>	<b>31%</b>	<b>32%</b>
Efectivo y equivalente de efectivo	3.950	10.392
Líneas de crédito y otros préstamos no dispuestos	7.386	16.405
<b>Total reservas de liquidez</b>	<b>11.336</b>	<b>26.797</b>
Activo corriente	9.738	16.119
Pasivo corriente	114.793	123.025
<b>Fondo de maniobra</b>	<b>(105.055)</b>	<b>(106.906)</b>
	Miles de euros	
	30.06.2022	31.12.2021
Deuda financiera	235.000	240.175
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(3.950)	(10.392)
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>231.050</b>	<b>229.783</b>
Patrimonio neto	406.149	395.448
<b>Deuda Financiera + Patrimonio neto</b>	<b>637.199</b>	<b>625.231</b>
<b>Ratio de endeudamiento con entidades financieras</b>	<b>36%</b>	<b>37%</b>

A 30 de junio de 2022 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 105.055 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 30 de junio de 2022, el fondo de maniobra resultante sería negativo en 24.091 miles de euros, teniendo el Grupo reservas de liquidez suficientes para afrontar dichos compromisos a corto plazo.

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha preparado estos estados financieros intermedios resumidos consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento dado 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 estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, mitigando cualquier posible incertidumbre en relación con el principio de empresa en funcionamiento son:

- La obtención desde el 30 de junio de 2022 hasta la fecha de formulación de la liquidez de necesaria para cumplir con la obligación derivada de las Acciones A, y que ha sido completamente satisfecha con fecha 27 de julio de 2022 (Nota 21).
- La existencia de reservas de liquidez por importe de 11.336 miles de euros para afrontar los diferentes compromisos de del Grupo a corto plazo.
- El ratio de deuda financiera en relación al valor de los activos (LTV), que asciende a un 31% (ver cuadro anterior), y el ratio de endeudamiento con entidades financieras que se sitúa en un 36% (ver cuadro anterior), presentan mejores cifras que la media sectorial a 30 de junio de 2022 y permiten al Grupo la capacidad de endeudamiento a largo plazo suficiente para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresada en miles de euros)**



- La previsión de los administradores de la Sociedad dominante en relación la explotación de sus activos, considerando que se generarán flujos de caja de explotación futuros positivos suficientes, como se desprende del flujo de caja operativo positivo de 10.385 miles euros a 30 de junio de 2022.
- Las diferentes opciones de venta y rotación de activos de que dispone el Grupo y que generarían caja suficiente, si se considera la importante diferencia entre el valor de mercado y deuda de cada uno de ellos a 30 de junio de 2022. A modo de ejemplo:

Activo	Tipología	Ubicación	Valor razonable a 30 de junio de 2022	Deuda hipotecaria a 30 de junio de 2022	Diferencia
1	Oficinas	Madrid	60.503	(5.969)	54.534
2	Hotel	Madrid	84.620	(40.314)	44.306
<b>Total</b>					<b>98.840</b>

Asimismo, el Grupo cumple todos los requisitos exigidos a 30 de junio de 2022 en relación con sus líneas de crédito.

### 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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, el Grupo ha firmado con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria (Notas 8 y 12). A 30 de junio de 2022 el importe dispuesto de estos contratos de financiación con interés variable asciende a 179.714 miles de euros y a tipo fijo asciende a 55.341 miles de euros.

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:

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en miles de euros)



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

#### b) Riesgo de crédito

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

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

#### 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).

#### d) Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La campaña ha estado precedida por una acumulación militar rusa prolongada desde principios de 2021, así como numerosas demandas rusas de medidas de seguridad y prescripciones legales contra Ucrania para unirse a la OTAN. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación, el Grupo considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del mismo.

### 3.2 Gestión del riesgo de capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo y la adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto)) al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	30.06.2022	31.12.2021
Deuda Financiera	235.000	240.175
Patrimonio Neto	406.149	395.448
Deuda Financiera + Patrimonio neto	641.149	635.623
<b>Apalancamiento con entidades financieras</b>	<b>37%</b>	<b>38%</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en miles de euros)



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:

30 de junio de 2022	Miles de euros				
	Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>					
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	-	768.226		768.226
<b>Total activos</b>	-	-	<b>768.226</b>		<b>768.226</b>

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

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 no se han producido transferencias de niveles.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (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:

30 de junio de 2022

Miles de euros

	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Prestación de servicios	4.210	5.770	3.073	2.272	734	172	-	16.231
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	15.302	36	649	71	(14)	13	57	16.114
Gastos operativos	(866)	(4.455)	(746)	(1.113)	(232)	(28)	(1)	(7.441)
Amortización del inmovilizado material	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>18.646</b>	<b>1.351</b>	<b>2.976</b>	<b>1.230</b>	<b>488</b>	<b>157</b>	<b>50</b>	<b>24.898</b>
Ingresos financieros	-	-	-	52	35	-	-	87
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	570	(5)	203	-	-	768
Gastos financieros	(922)	(367)	(340)	(362)	(174)	(5)	-	(2.170)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(922)</b>	<b>(367)</b>	<b>(340)</b>	<b>(310)</b>	<b>(139)</b>	<b>(5)</b>	<b>-</b>	<b>(2.083)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>17.724</b>	<b>984</b>	<b>3.206</b>	<b>915</b>	<b>552</b>	<b>152</b>	<b>50</b>	<b>23.583</b>
Impuestos sobre ganancias	(3.601)	-	244	10	-	-	-	(3.347)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>14.124</b>	<b>982</b>	<b>3.451</b>	<b>925</b>	<b>552</b>	<b>152</b>	<b>4.725</b>	<b>20.236</b>

30 de junio de 2021

Miles de euros

	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Prestación de servicios	2.497	4.981	2.892	2.097	126	162	-	12.755
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	15.678	13.396	8.166	13.030	4.592	649	-	55.511
Gastos operativos	(1.921)	(3.039)	(546)	(1.028)	(161)	(16)	(621)	(7.332)
Deterioro del inmovilizado intangible	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado de explotación</b>	<b>16.254</b>	<b>15.338</b>	<b>10.512</b>	<b>14.099</b>	<b>4.557</b>	<b>795</b>	<b>(621)</b>	<b>60.934</b>
Ingresos financieros	189	54	-	-	93	-	20	356
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	(6)	451	55	-	-	500
Gastos financieros	(684)	(248)	(252)	(326)	(125)	(2)	(361)	(1.998)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(495)</b>	<b>(194)</b>	<b>(258)</b>	<b>125</b>	<b>23</b>	<b>(2)</b>	<b>(341)</b>	<b>(1.142)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>15.759</b>	<b>15.144</b>	<b>10.254</b>	<b>14.224</b>	<b>4.580</b>	<b>793</b>	<b>(962)</b>	<b>59.792</b>
Impuestos sobre ganancias	(3.353)	(270)	(39)	32	-	(11)	-	(3.641)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>12.406</b>	<b>14.874</b>	<b>10.215</b>	<b>14.256</b>	<b>4.580</b>	<b>782</b>	<b>(962)</b>	<b>56.151</b>

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

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresada en miles de euros)**



								Miles de euros
<b>30 de junio de 2022</b>	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
<b>Activos no corrientes</b>	<b>257.737</b>	<b>193.998</b>	<b>131.099</b>	<b>135.324</b>	<b>64.166</b>	<b>5.152</b>	<b>49</b>	<b>787.525</b>
Inversiones inmobiliarias	257.299	186.700	123.031	134.769	61.316	5.110	-	768.225
Inversiones contabilizadas por el método de participación	(281)	-	5.741	299	2.413	-	-	8.172
Otros activos no corrientes	719	7.298	2.327	256	437	42	49	11.128
<b>Activos corrientes</b>	<b>5.740</b>	<b>1.073</b>	<b>244</b>	<b>1.263</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>1.410</b>	<b>9.739</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>114.812</b>	<b>32.165</b>	<b>37.867</b>	<b>39.811</b>	<b>22.038</b>	<b>53</b>	<b>29.576</b>	<b>276.322</b>
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>17.822</b>	<b>3.345</b>	<b>2.300</b>	<b>1.609</b>	<b>2.175</b>	<b>1.997</b>	<b>85.545</b>	<b>114.793</b>

								Miles de euros
<b>31 de diciembre de 2021</b>	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
<b>Activos no corrientes</b>	<b>230.144</b>	<b>193.602</b>	<b>132.219</b>	<b>134.500</b>	<b>64.218</b>	<b>5.139</b>	<b>63</b>	<b>759.885</b>
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
<b>Activos corrientes</b>	<b>6.844</b>	<b>1.658</b>	<b>949</b>	<b>2.247</b>	<b>2.184</b>	<b>34</b>	<b>2.203</b>	<b>16.119</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>107.727</b>	<b>34.106</b>	<b>34.388</b>	<b>38.641</b>	<b>20.370</b>	<b>53</b>	<b>22.246</b>	<b>257.531</b>
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>14.261</b>	<b>1.055</b>	<b>2.386</b>	<b>3.047</b>	<b>1.843</b>	<b>1.997</b>	<b>98.436</b>	<b>123.025</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (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
<b>A 1 de enero de 2021</b>		
Importe neto en libros inicial	5.054	5.054
Combinaciones de negocio (Nota 14)	23	23
Deterioro	(598)	(598)
Importe neto en libros final	<b>4.479</b>	<b>4.479</b>
<b>A 31 de diciembre de 2021</b>		
Coste	5.930	5.930
Deterioro del valor acumulado	(1.451)	(1.451)
Importe neto en libros	<b>4.479</b>	<b>4.479</b>
<b>A 1 de enero de 2022</b>		
Importe neto en libros inicial	4.479	4.479
Altas	28	28
Reclasificaciones		
Deterioro	(304)	(304)
Importe neto en libros final	<b>4.203</b>	<b>4.203</b>
<b>A 30 de junio de 2022</b>		
Coste	5.958	5.958
Deterioro del valor acumulado	(1.755)	(1.755)
Importe neto en libros	<b>4.203</b>	<b>4.203</b>

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	
Retail		4.203
<b>Total</b>		<b>4.203</b>

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

El Grupo prueba si el fondo de comercio ha sufrido algún deterioro del valor sobre una base anual. Para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, el importe recuperable de las unidades generadoras de efectivo (UGEs) se determinó sobre la base de los cálculos del valor de uso que requieren el uso de

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en miles de euros)



hipótesis. Los cálculos usan proyecciones de flujos de efectivo basadas en presupuestos financieros aprobados por la dirección que cubren un periodo de 10 años.

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

#### c) Estimación significativa – Deterioro del valor

Tras la realización del test de deterioro al 30 de junio de 2022, se ha producido un cargo por deterioro de valor de 294 miles de euros, lo que ha supuesto la reducción del importe en libros de la UGE hasta su importe recuperable.

A 30 de junio de 2022, el importe recuperable del fondo de comercio completo es de 4.203 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:

<b>Inversiones Inmobiliarias *</b>	<b>30 de junio de 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021</b>
Retail – Comercial	21	22
Oficinas	7	7
Hotel	7	7
Centro Comercial	3	3
Logístico	1	1
Residencial	4	4
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>44</b>

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en miles de euros)



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

	<u>Miles de euros</u>
	<b>Inversiones inmobiliarias</b>
<b>Saldo a 01.01.2021</b>	<b>648.781</b>
Combinaciones de negocios (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
<b>Saldo a 31.12.2021</b>	<b>741.401</b>
Adquisiciones	15.196
Bajas	(4.485)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	16.114
<b>Saldo a 30.06.2022</b>	<b>768.226</b>

Entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

#### Adquisiciones

Segmento	Miles de euros
Adquisiciones	
Mejoras en activos (1)	15.196
	<b>15.196</b>

- (1) Las mejoras en activos corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad del Grupo, destacando, entre otros, 6.127 miles de euros en el inmueble Urb. Costalita, sn, Estepona, 2.599 miles de euros en el inmueble Hotel Carretas, 2.438 miles de euros en el inmueble Urb. Cala Mandía, 1.157 miles de euros en el inmueble Hotel Tropicana y 1.021 miles de euros en el inmueble sito en Calle Los Madrazo.

#### Bajas

- Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, se ha producido el cobro de 450 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 41 miles de euros.
- 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.

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en miles de euros)



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

(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.

#### a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
Ingresos por arrendamiento (Nota 13.1)	16.231	12.755
Ingresos por rentas variables	353	224
Ingresos por rentas fijas	15.878	12.531
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	2.473	1.715
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	4.797	4.676
	<b>8.961</b>	<b>6.364</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (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	
	30.06.2022	31.12.2021
En 1 año	28.388	31.677
Entre uno y dos años	21.307	24.795
Entre dos y tres años	18.278	21.380
Entre tres y cuatro años	16.088	19.401
Entre cuatro y cinco años	14.567	18.370
Más de cinco años	61.746	82.708
	<b>160.373</b>	<b>198.331</b>

#### c) Seguros

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

#### d) Obligaciones

A 30 de junio de 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 las presentes Notas Explicativas por importe de 3.932 miles de euros.

#### e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	Miles de euros		Miles de euros	
	30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	599.877	768.226	594.318	741.401

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2022 - "Red Book. El "valor de mercado" de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.) (A 31 de diciembre de 2021: Gloval Valuation, S.A.U.).

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en miles de euros)



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

A continuación desglosamos las exit yield medias por segmento:

	Exit Yield Media a 30 de junio de 2022	Exit Yield Media a 31 de diciembre 2021
Centro Comercial	6,50%	5,83%
Hotel	6,33%	6,03%
Logístico	6,25%	6,25%
Oficinas	5,31%	4,85%
Residencial	3,88%	3,94%
Retail	5,44%	5,05%

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 se realizaron las siguientes simulaciones, en exit yields, en tasas de descuento y en incremento de rentas de mercado, sobre las valoraciones de los activos en cartera, así, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles adquiridos de una variación del 0,25% en las variables clave produciría:

#### A 30 de junio de 2022

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

- en el caso de que la *exit yield* se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 724.105 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 684.093 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 738.273 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 667.882 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 728.807 miles de euros.
- en caso de que las tasas de descuento aumentasen un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 677.312 miles de euros.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en miles de euros)



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 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:

- 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 30 de junio de 2022, las tasas de descuento usadas están comprendidas entre el 5,00% y el 11,00% (5,00% y 8,50% a 31 de diciembre de 2021).

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la Nota 3.3 anterior. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido realizado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración RICS.

Ni durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se han producido transferencias de niveles.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (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
	<b>Inversiones en asociadas</b>
<b>Saldo a 31.12.2020</b>	<b>7.196</b>
Altas	-
Bajas	(1.298)
Participación en el resultado	1.507
<b>Saldo a 31.12.2021</b>	<b>7.405</b>
Altas	-
Bajas	-
Participación en el resultado	767
<b>Saldo a 30.06.2022</b>	<b>8.172</b>

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

Nombre	Lugar de constitución	Domicilio	% de participación	Actividad
Atalaya Atocha, S.L.	Vizcaya, España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	32,14%	Inmobiliaria
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	Vizcaya, España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	21,87%	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	Madrid, España	C/ Velázquez 123 5º 28006	20,24%	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	Vizcaya, España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	20,00%	Inmobiliaria

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresada en miles de euros)**



Los saldos que componen estas sociedades a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2022	
	Total	Total a %
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>	<b>52.016</b>	<b>14.271</b>
Inversiones inmobiliarias	51.802	14.265
Otros activos no corrientes	214	6
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>	<b>9.328</b>	<b>2.042</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.006	1.969
Otros activos corrientes	322	73
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>61.344</b>	<b>16.313</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>32.294</b>	<b>8.173</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>23.057</b>	<b>6.455</b>
Deudas a largo plazo	20.738	5.908
Otros pasivos no corrientes	2.319	547
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>5.993</b>	<b>1.685</b>
Deudas a corto plazo	819	176
Otros pasivos corrientes	5.174	1.509
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>61.344</b>	<b>16.313</b>

  

	Miles de euros	
	30 de junio de 2022	
	Total	Total a %
Importe neto de la cifra de negocios	675	148
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	4.524	1.135
Gastos de personal	(34)	(7)
Otros gastos de explotación	(647)	(148)
Otros resultados	(2)	(1)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>4.516</b>	<b>1.127</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(254)</b>	<b>(73)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>4.262</b>	<b>1.054</b>
Impuestos sobre beneficios	(1.141)	(286)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3.121</b>	<b>768</b>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresada en miles de euros)**



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

	Miles de euros	
	30 de junio de 2021	
	Total	Total a %
Importe neto de la cifra de negocios	562	118
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	182	3.256
Gastos de personal	(56)	(12)
Otros gastos de explotación	(431)	(103)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-
Otros resultados	11	2
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>3.342</b>	<b>709</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(133)</b>	<b>(34)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>3.209</b>	<b>676</b>
Impuestos sobre beneficios	(814)	(176)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>2.395</b>	<b>500</b>

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021 no se han dotado provisiones por pérdidas por deterioro del valor en las inversiones contabilizadas por el método de la participación.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**  
(Expresadas en miles de euros)

**8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

a) Análisis por categorías

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

	Miles de euros	
	<b>Activos financieros a largo plazo</b>	
	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados
	30.06.2022	31.12.2021
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	1.317	1.116
Inversiones financieras no corrientes	4.551	4.425
<b>Total activos financieros a largo plazo</b>	<b>5.868</b>	<b>5.541</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>
	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	1.317	1.116
	4.551	4.425
	5.868	5.541

	Miles de euros	
	<b>Activos financieros a corto plazo</b>	
	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados
	30.06.2022	31.12.2021
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a corto plazo	-	690
Anticipos a proveedores	21	33
Clientes por ventas y prestación de servicios	2.407	2.517
Deudores varios	28	5
Inversiones financieras a corto plazo	4	3
<b>Total activos financieros a corto plazo</b>	<b>2.460</b>	<b>3.248</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>
	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	-	690
	21	33
	2.407	2.517
	28	5
	4	3
	2.460	3.248

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.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**  
(Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros			
	Pasivos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos a coste amortizado	TOTAL	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Deudas a largo plazo con accionistas		14.200		14.200
Deudas con entidades de crédito	208.282	199.763		199.763
Otras deudas	8.415	8.591		8.591
Otros pasivos financieros	6.747	6.549		6.549
<b>Total pasivos financieros a largo plazo</b>	<b>245.960</b>	<b>229.103</b>	<b>245.960</b>	<b>229.103</b>

	Miles de euros			
	Pasivos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos a coste amortizado	TOTAL	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Deudas con entidades de crédito	17.772	31.008		31.008
Otras deudas	531	813		813
Otros pasivos financieros	50	50		50
Deudas con accionistas	80.964	80.964		80.964
Deudas con entidades vinculadas	1.768	96		96
Proveedores	11.424	7.556		7.556
Personal	63	267		267
Anticipos de clientes	67	34		34
Otros acreedores	102	63		63
Periodificaciones a corto plazo	846	1.575		1.575
<b>Total pasivos financieros a corto plazo</b>	<b>113.587</b>	<b>122.426</b>	<b>113.587</b>	<b>122.426</b>

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.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)



b) Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, los importes de los instrumentos financieros, sin incluir el efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo, con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos descontados son los siguientes:

**A 30 de junio de 2022**

Miles de euros

	Activos financieros						Total
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	
<b>Activos financieros</b>							
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación		-			-	1.317	1.317
Otros activos financieros	4	177	159	219	144	3.852	4.555
Anticipos a proveedores	21	-			-		21
Clientes por ventas y prestación de servicios	2.407	-			-		2.407
Deudores varios	28	-			-		28
	<b>5.198</b>	<b>177</b>	<b>159</b>	<b>219</b>	<b>144</b>	<b>2.431</b>	<b>8.328</b>

Miles de euros

	Pasivos financieros						Total
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	
<b>Pasivos financieros</b>							
Deudas con entidades de crédito	17.587	20.870	18.438	17.821	34.430	116.908	226.054
Otras deudas	715	365	371	377	383	6.735	8.946
Otros pasivos financieros	50	591	402	353	259	5.142	6.797
Deudas con entidades vinculadas y socios (a)	80.964		22.516				103.480
Deudas con entidades vinculadas	1.768						1.768
Proveedores	11.424	-	-				11.424
Personal	63						63
Anticipos de clientes	67	-	-				67
Otros acreedores	102						102
Periodificaciones	846	-	-				846
	<b>113.586</b>	<b>21.826</b>	<b>41.727</b>	<b>18.551</b>	<b>35.072</b>	<b>128.785</b>	<b>359.547</b>

**A 31 de diciembre de 2021**

Miles de euros

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)



A 31 de diciembre de 2021

Miles de euros

	Pasivos financieros						Total
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	
<b>Pasivos financieros</b>							
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 entidades vinculadas y socios (a)	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
	<b>122.426</b>	<b>20.700</b>	<b>20.277</b>	<b>31.791</b>	<b>16.900</b>	<b>139.435</b>	<b>351.529</b>

**(a) Centros Comerciales La Fira, Nassica y Thader (Merlin Properties SOCIMI, S.A.)**

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

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

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

- Acciones A. 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, 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:

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)**



- (a) La amortización íntegra por Silicius de la participación de Merlin mediante la devolución en especie de determinados activos inmobiliarios preseleccionados por Merlin (los Activos); o, alternativamente,
- (b) la adquisición por Merlin de los Activos, y la posterior aplicación por Silicius de parte de la contraprestación dineraria de dicha adquisición para la recompra o amortización en efectivo de la participación íntegra de Merlin en Silicius.

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

No obstante lo anterior, en el caso de que el Consejo de Administración de Silicius no estuviera conforme con la selección de Activos llevada a cabo por Merlin, Silicius deberá comunicárselo a Merlin en el plazo de quince días hábiles desde la fecha en la que Merlin le hubiera comunicado la selección de los Activos y estaría obligado a comprar o amortizar en efectivo las Acciones Liquidadas B al precio de emisión (incluyendo nominal y prima) al que fueron emitidas. En estas circunstancias, resultará de aplicación lo previsto en el apartado anterior en materia de ajustes al precio de compra o amortización en el supuesto de que, con anterioridad al Quinto Aniversario, Merlin hubiera transmitido acciones de la Sociedad dominante en un número que excediera del número de Acciones Liquidadas 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:

- 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.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresadas en miles de euros)



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.

Conforme a los términos descritos en el Contrato, la ejecución del mecanismo de liquidez debería llevar a cabo no más tarde del 27 de mayo de 2022. No obstante, con fecha 8 de julio de 2022, se ha acordado una ampliación del plazo de ejecución hasta el día 27 de julio de 2022 (Nota 21).

#### 9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2022	A 31 de diciembre de 2021
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.407	2.517
Deudores varios	28	5
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 15)	3.151	2.368
	<b>5.586</b>	<b>4.890</b>

La dotación de pérdidas por deterioros comerciales durante el período de 6 meses comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022, y durante el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de junio de 2021, es la siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2022	A 31 de diciembre de 2021
Pérdida por deterioro de créditos comerciales	(43)	(130)
	<b>(43)</b>	<b>(130)</b>

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

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2022	A 31 de diciembre de 2021
Hasta 3 meses	1.718	1.968
Entre 3 y 6 meses	252	195
Más de 6 meses	437	354
	<b>2.407</b>	<b>2.517</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresadas en miles de euros)



#### 10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2022	A 31 de diciembre de 2021
Tesorería	3.950	10.392
	<b>3.950</b>	<b>10.392</b>

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

Atendiendo a lo dispuesto en los contratos de financiación, el Grupo debe tener reservada una cantidad restringida cuyo importe a 30 de junio de 2022 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 (213 miles de euros en 2021).
- Por el préstamo con CaixaBank, S.A. de 9.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 115 miles de euros (111 miles de euros en 2021).
- 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 2021).
- Por el préstamo con Abanca de 6.900 miles de euros, se mantiene a 30 de junio de 2022 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 2021).
- Por el préstamo con Banco Santander, S.A de 40.000 miles de euros, se mantiene a 30 de junio de 2022 una cantidad de 1.500 miles euros.

#### 11. CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR ACCIÓN

##### a) Capital social

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2022	A 31 de diciembre de 2021
Capital escriturado	36.112	36.112
	<b>36.112</b>	<b>36.112</b>
Número de acciones	36.112.229	36.112.229
Valor nominal por acción	1 €	1 €

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 36.112.229 acciones con un valor nominal de 1,00 euros cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

No se han experimentado movimientos en el capital social del Grupo durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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

##### Reducciones

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresadas en miles de euros)



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.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las entidades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son las siguientes:

#### A 30 de junio de 2022

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 (39 accionistas)	25%	-	25%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>

#### 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 (39 accionistas)	25%	-	25%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>

#### b) Resultado por acción

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

	1 de enero de 2022 a 30 de junio de 2022	1 de enero de 2021 a 30 de junio de 2021
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante (miles de euros)	17.106	53.074
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	36.112.229	36.112.229
Resultado básico por acción (euros)	0,47	1,47
Resultado diluido por acción (euros)	0,47	1,47

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresadas en miles de euros)



#### 11.1 GANANCIAS ACUMULADAS Y OTRAS RESERVAS

##### a) Ganancias acumuladas y otras reservas

El Grupo ha registrado en reservas, principalmente, los gastos relacionados con la emisión de acciones (Nota 14).

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2022	A 31 de diciembre de 2020
<b>Ganancias acumuladas</b>		
Reserva legal	520	404
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.332)	(3.332)
Prima de emisión	58.022	58.022
Otras reservas	387.082	335.755
	<b>442.292</b>	<b>390.849</b>

#### 11.2 PARTICIPACIONES NO DOMINANTES

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

	Miles de euros				
	Mazabi General Dávila, S.L.	Mazabi Tropicana, S.L.	Atalaya Playa Bella, S.L.	Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Total
<b>Saldo a 31.12.2020</b>	<b>3.628</b>	<b>1.506</b>	<b>5.540</b>	<b>567</b>	<b>11.241</b>
Altas	-	-	-	-	-
Bajas	-	(1.193)	-	-	(1.193)
Resultados	44	228	2.819	(15)	3.076
Otros	(174)	-	-	(162)	(336)
<b>Saldo a 30.06.2021</b>	<b>3.498</b>	<b>541</b>	<b>8.359</b>	<b>390</b>	<b>12.788</b>
<b>Saldo a 31.12.2021</b>	<b>3.199</b>	<b>-</b>	<b>8.350</b>	<b>181</b>	<b>11.730</b>
Altas	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Resultados	107	-	3.027	(5)	3.129
Dividendos	(527)	-	-	(47)	(574)
<b>Saldo a 30.06.2022</b>	<b>2.779</b>	<b>-</b>	<b>11.377</b>	<b>129</b>	<b>14.285</b>

Con fecha 12 de mayo de 2022, la Junta General de Socios de Mazabi General Dávila, S.L. aprobó la devolución de aportaciones a los socios con cargo a la prima de asunción, por importe máximo total de 1.200 miles de euros que se abonará hasta el 31 de diciembre de 2022, en dos partes iguales, esto es, 600 miles de euros en el mes de mayo de 2022 y 600 miles de euros en el último trimestre del año, mediante transferencia bancaria.

La referida devolución corresponde a los socios de la Sociedad en proporción a su respectiva participación en el capital social.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresadas en miles de euros)



Asimismo, Con fecha 16 de junio de 2022, la Junta General de Socios de Mazabi Santa Eulalia, S.L., aprobó el reparto de prima de asunción por importe bruto total de 100 miles de euros, correspondiendo dicha distribución a los socios de la Sociedad en proporción a su respectiva participación en el capital Social.

#### 12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2022	A 31 de diciembre de 2021
<b>Deudas y partidas a pagar a largo plazo</b>		
Deudas con entidades de crédito	208.282	199.763
Otras deudas	8.415	8.591
Otros pasivos financieros	6.747	6.549
	<b>223.444</b>	<b>214.903</b>
<b>Deudas y partidas a pagar a corto plazo</b>		
Deudas con entidades de crédito	17.772	31.008
Otras deudas	531	813
Otros pasivos financieros	50	50
Deudas con accionistas	80.964	80.964
Deudas con entidades vinculadas	1.768	96
Proveedores	11.424	7.556
Pasivos por impuesto corriente	14	115
Personal	63	267
Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.152	443
Anticipos de clientes	67	34
Otros acreedores	102	63
Periodificaciones a corto plazo	846	1.575
	<b>114.753</b>	<b>122.984</b>

El importe de Otras deudas corresponde a los arrendamientos que financian las inversiones inmobiliarias de los edificios Zamudio y Obenque.

Dentro del epígrafe de Otros pasivos financieros se encuentran registradas las fianzas por el arrendamiento de los inmuebles que el Grupo mantiene en propiedad, cuyo importe al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 asciende a 6.747 miles de euros (6.549 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)



Miles de euros							
A 30 de junio de 2022	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	1.422	145	1.567
Crédito CaixaBank	CaixaBank	14/09/2017	14/09/2027	17.000	10.058	691	10.749
Crédito Bankinter 31/07/2019	Bankinter	26/12/2017	indefinido	2.000	-	1.996	1.996
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	8.141	332	8.473
Préstamo hipotecario San Onofre	Sabadell	08/02/2019	31/07/2035	7.364	5.943	464	6.407
Préstamo hipotecario Paseo de La Habana	C Popular	06/06/2019	10/04/2032	660	411	42	453
Préstamo hipotecario Riu Segura	Bankinter	06/06/2019	25/07/2025	2.500	206	97	303
Préstamo hipotecario Conde Peñalver	Bankinter	06/06/2019	26/01/2032	500	299	32	331
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	CaixaBank	11/07/2019	11/07/2029	4.500	4.202	160	4.362
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	4.835	557	5.392
Préstamo hipotecario Zamora, Conil y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	12.652	927	13.579
Préstamo hipotecario Los Madraza	BBVA	06/02/2020	31/01/2030	16.000	14.448	1.175	15.623
Préstamo Santander 12M V2	Santander	18/03/2022	20/06/2027	12.000	11.851	-	11.851
ICO Santander	Santander	06/04/2020	06/04/2025	2.075	1.145	337	1.482
Préstamo BBVA	BBVA	29/05/2020	31/05/2023	2.000	(77)	1.044	967
ICO Bankinter	Bankinter	29/05/2020	26/05/2025	4.000	1.956	983	2.939
Préstamo CaixaBank	CaixaBank	17/07/2020	20/03/2025	7.500	2.961	1.670	4.631
Préstamo hipotecario Liberbank 7,5 M	Liberbank	29/12/2020	29/12/2032	7.500	5.969	-	5.969
Préstamo hipotecario Liberbank 20 M	Liberbank	29/12/2020	29/12/2032	20.000	19.662	-	19.662
Préstamo hipotecario BBVA 8 M	BBVA	12/04/2021	30/04/2030	8.000	7.627	266	7.893
Préstamo hipotecario Santander Carretas	B Santander	30/07/2019	30/06/2029	40.000	38.168	2.146	40.314
Préstamo hipotecario CaixaBank Biniancollet	CaixaBank	01/02/2021	01/02/2035	8.000	7.186	462	7.648
Préstamo hipotecario Banca March Tropicana	B. March	08/02/2019	01/03/2033	13.000	10.302	1.057	11.359
Préstamo hipotecario Cajamar Tropicana	Cajamar	08/02/2019	01/03/2033	13.000	10.389	978	11.367
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	-	13.000
Préstamo hipotecario Abanca Playa Bella	Abanca	01/12/2015	01/12/2030	17.700	11.875	1.760	13.635
Préstamo Abanca Playa Bella	Abanca	22/05/2020	22/05/2025	740	671	59	730
Préstamo Banque de Luxembourg Shark Capital	B. de Luxembourg	05/10/2018	05/10/2033	1.000	229	1	230
					<b>208.282</b>	<b>17.772</b>	<b>226.054</b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas 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**

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)**



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

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

Los vencimientos de los flujos brutos futuros de los pasivos financieros al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

A 30 de junio de 2022	Miles de euros						
	Activos financieros						Total
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	
<b>Pasivos financieros</b>							
Deudas con entidades de crédito	26.602	23.929	21.056	20.043	36.226	119.644	<b>247.500</b>
Otras deudas	865	495	495	495	495	7.329	<b>10.174</b>
Otros pasivos financieros	50	591	402	353	259	5.141	<b>6.796</b>
Deudas con entidades vinculadas y accionistas	82.732						<b>82.732</b>
Proveedores	11.424						<b>11.424</b>
Personal	63						<b>63</b>
Anticipos de clientes	67						<b>67</b>
Otros acreedores	472						<b>472</b>
Periodificaciones	846						<b>846</b>
	<b>123.121</b>	<b>25.015</b>	<b>21.953</b>	<b>20.891</b>	<b>36.980</b>	<b>132.114</b>	<b>360.074</b>

A 31 de diciembre de 2021	Miles de euros						
	Pasivos financieros						Total
2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores		
<b>Pasivos financieros</b>							
Deudas con entidades de crédito	34.642	22.571	22.139	19.564	18.262	134.903	<b>252.081</b>
Otras deudas	955	495	495	495	495	7.642	<b>10.577</b>
Otros pasivos financieros	50	997	617	281	394	4.260	<b>6.599</b>
Deudas con entidades vinculadas y accionistas	81.060			14.200			<b>95.260</b>
Proveedores	7.556						<b>7.556</b>
Personal	267						<b>267</b>
Anticipos de clientes	34						<b>34</b>
Otros acreedores	63						<b>63</b>
Periodificaciones	1.575						<b>1.575</b>
	<b>126.202</b>	<b>24.063</b>	<b>23.251</b>	<b>34.540</b>	<b>19.151</b>	<b>146.805</b>	<b>374.012</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresadas en miles de euros)



#### Ratios financieros

Los siguientes contratos de deuda establecen el cumplimiento de determinados ratios financieros:

	Ratio LTV Proyecto (1)	Ratio LTV Global (2)	Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) (3)
Crédito CaixaBank	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo hipotecario Velázquez, 123	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo hipotecario Los Madrazo	≤ 60%	≤ 40%	≥ 1,05
Préstamo CaixaBank	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo hipotecario BBVA 8 M	≤ 60%	≤ 40%	≥ 1,1
Préstamo hipotecario Santander Carretas	≤ 55%	≤ 35%	≥ 1,05
Préstamo hipotecario Santander General Dávila	≤ 60%	≤ 40%	≥ 1,05

#### Definiciones:

- **Loan to Value (LTV) Proyecto:** calculado como el cociente resultante de la división: (a) endeudamiento pendiente de amortizar, entre (b) el valor de tasación de los bienes inmuebles. Mide la relación entre el importe del préstamo concedido y el valor de la propiedad aportada por el prestatario como garantía de repago del mismo.
- **Loan to Value (LTV) Global:** calculado como el cociente resultante de la división: (a) endeudamiento pendiente de amortizar, entre (b) el valor de tasación de los bienes inmuebles a nivel consolidado. Mide la relación entre el importe del préstamo concedido y el valor del total de las propiedades.
- **Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD):** calculado como el cociente resultante de la división: (a) el Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda, entre (b) el importe agregado del Servicio de la Deuda, ambos correspondientes al Período de Cálculo 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 30 de junio de 2022, 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 30 de junio de 2022, en la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Resumidos Intermedios Consolidados, y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresadas en miles de euros)



#### Garantías hipotecarias

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

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2022	A 31 de diciembre de 2021
Deuda con garantía hipotecaria	198.695	201.188
Valor razonable de los activos hipotecados	637.703	598.406

## 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:

	Porcentaje		Miles de euros	
	A 30 de junio de 2022	A 30 de junio de 2021	A 30 de junio de 2022	A 30 de junio de 2021
<b>Mercado</b>				
Nacional	99%	99%	16.142	12.660
Extranjero	1%	1%	89	95
	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>16.231</b>	<b>12.755</b>

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

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2022	A 30 de junio de 2021
<b>Ingresos</b>		
Rentas	13.987	12.018
Refacturación de gastos	2.244	737
	<b>16.231</b>	<b>12.755</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresadas en miles de euros)



#### 13.2 Gastos de personal

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2022	A 30 de junio de 2021
Sueldos, salarios y asimilados	401	384
Cargas sociales	122	94
	<b>523</b>	<b>478</b>

No ha habido indemnizaciones por despido a 30 de junio de 2022 ni de 2021.

El número medio de empleados del Grupo en el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022 y en el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de junio de 2021, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 30 de junio de 2022	A 30 de junio de 2021
Directivos	1	1
Titulados superiores	5	5
Administrativos y otros	7	7
	<b>13</b>	<b>13</b>

El número de empleados a 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 30 de junio de 2022	A 30 de junio de 2021
Directivos	1	1
Titulados superiores	5	5
Administrativos y otros	7	7
	<b>13</b>	<b>13</b>

La distribución por sexos a 30 de junio de 2022 es la siguiente:

Categorías	A 30 de junio de 2022		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	-	1
Titulados superiores	2	3	5
Administrativos y otros	4	3	7
	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>13</b>

La distribución por sexos a 30 de junio de 2021 es la siguiente:

Categorías	A 30 de junio de 2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	-	1
Titulados superiores	2	3	5
Administrativos y otros	4	3	7
	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>13</b>

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)**



A 30 de junio de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante se compone de 13 hombres y 1 mujer. A 30 de junio de 2022 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 2022 y el 30 de junio de 2022.

**13.3 Servicios exteriores**

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

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2022	A 30 de junio de 2021
Comunidades	1.453	825
Arrendamientos y cánones	-	11
Reparaciones y conservación	717	607
Servicios profesionales independientes	2.580	2.942
Transportes	-	1
Primas de seguros	177	102
Servicios bancarios y similares	80	24
Publicidad	258	225
Suministros	488	303
Otros servicios	193	227
	<b>5.946</b>	<b>5.267</b>

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

**13.4 Gastos e Ingresos financieros**

Los gastos financieros devengados en el período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas (Nota 12).

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2022	A 30 de junio de 2021
<b>Ingresos financieros</b>	<b>87</b>	<b>356</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros	87	356
<b>Gastos financieros</b>	<b>(2.170)</b>	<b>(1.998)</b>
Por deudas con terceros	(2.103)	(1.998)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(67)	-
<b>Total</b>	<b>(2.083)</b>	<b>(1.642)</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresadas en miles de euros)



#### 14. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>BIN 2017, S.L.U.</u>
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	22.019
Otros activos	17
Otros pasivos	1.759
Activo ID / (Pasivo ID) (Nota 15)	(13.583)
Participaciones no dominantes	(542)
<b>Valor razonable de los activos netos</b>	<b>9.670</b>
<b>Contraprestación entregada (Nota 6)</b>	<b>9.670</b>

#### **BIN 2017, S.L.**

Con fecha 5 de febrero de 2021, se produjo la adquisición del 100% de las participaciones de la sociedad BIN 2017, S.L. 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 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.

#### 15. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

##### a) Activos y pasivos fiscales

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>A 30 de junio de 2022</u>	<u>A 31 de diciembre de 2021</u>
<b>Derechos de cobro</b>		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	3.040	2.268
Hacienda Pública, deudora por IS	111	100
	<u>3.151</u>	<u>2.368</u>
<b>Obligaciones de pago</b>		
Hacienda Pública, acreedora por IS	754	129
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	35	88
Impuesto sobre el valor añadido y similares	378	341
	<u>1.167</u>	<u>558</u>

##### b) Activos y pasivos por impuesto diferido

El desglose de los activos y pasivos por impuesto diferido por categorías a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)



	Miles de euros		
	Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	Otros	Total
<b>Activos por impuesto diferido</b>			
<b>A 1 de enero de 2021</b>	1.426	-	1.426
Altas de combinaciones de negocio	-	17	17
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	(384)	-	(384)
Bajas	-	-	-
<b>A 31 de diciembre de 2021</b>	1.042	17	1.059
Altas de combinaciones de negocio	-	-	-
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	(3)	-	(3)
Por diferencias temporarias deducibles	-	-	-
<b>A 30 de junio de 2022</b>	1.039	17	1.056

	Miles de euros		
	Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	Otros	Total
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>			
<b>A 1 de enero de 2021</b>	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)
<b>A 31 de diciembre de 2021</b>	27.662	-	27.662
Bajas	(762)	-	(762)
Altas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	3.518	22	3.540
Bajas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	(78)	-	(78)
<b>A 30 de junio de 2022</b>	30.340	22	30.362

c) Inspecciones fiscales

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2022 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)**



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 los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, 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 931 miles de euros a 30 de junio de 2021 y 931 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 correspondientes al acta en disconformidad y realizó pagos por importe de 0 miles de euros durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 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 Trasmisiones 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 los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, se ha recibido fallo favorable del Tribunal Económico-Administrativo del País Vasco que anula la diligencia de embargo recibida.
- 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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)**



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.

## **16. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES**

### a) Provisiones y contingencias

A 30 de junio de 2022 el Grupo tiene contabilizada una provisión por importe de 41 miles de euros (807 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) que se corresponde principalmente con la provisión en para impuestos dotada por la Sociedad matriz del Grupo.

Adicionalmente a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Grupo no mantiene ninguna provisión medioambiental ni contingencias.

### b) Aavales

A 30 de junio de 2022, el Grupo tiene contratados aavales por importe de 1.168 miles de euros (1.168 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

## **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 30 de junio de 2022 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.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)**



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

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha ascendido a 65 miles de euros (140 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) y no ha habido remuneración a alta dirección ni a 30 de junio de 2022, ni a 31 de diciembre de 2021.

Asimismo, la Sociedad dominante no ha pagado ningún importe en concepto de primas por seguros de responsabilidad civil que cubran a los miembros del Consejo de Administración de la misma o a la alta dirección por el ejercicio de su cargo durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, debido a que la póliza vence el 20 de julio de 2022.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y la alta dirección no han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y la alta dirección no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo constituidos por el Grupo. Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, 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 30 de junio de 2022 y 2021:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
<b>Otros gastos de explotación</b>		
Mazabi Gestión, S.L.	759	1.044
<b>Total</b>	<b>759</b>	<b>1.044</b>
<b>Ingresos financieros</b>		
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	5	93
Atalaya Atocha, S.L.	30	18
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	-	54
Atalaya Playa Bella, S.L.	36	-
BIN 2017, S.L.	6	-
<b>Total</b>	<b>77</b>	<b>165</b>

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 el Grupo no se ha registrado adicionalmente ningún importe en relación con la comisión de intervención a Mazabi Gestión, S.L. imputado directamente contra Ganancias acumuladas (ningún importe a 30 de junio de 2021) y ningún importe imputado como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (ningún importe a 30 de junio de 2021).

**18.2 Saldos con partes vinculadas**

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresadas en miles de euros)



El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros			
A 30 de junio de 2022	Créditos con accionistas	Créditos con entidades contabilizadas por el método de la participación	Deudas con accionistas	Proveedores, entidades vinculadas
Atalaya Atocha, S.L.	-	1.317	-	-
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (*)	5.290	-	103.480	-
Greenmarbs15 Invest, S.L.	-	-	1.670	-
Dotila Holding, S.A.R.L.	-	-	98	-
Mazabi Gestión, S.L.	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>5.290</b>	<b>1.317</b>	<b>105.248</b>	<b>-</b>

(\*) El saldo registrado a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 con la Sociedad Merlin Properties SOCIMI, S.A. corresponde a la cuenta a cobrar, que se encuentra registrada dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias como parte de los activos aportados en la transacción (Nota 8), y la deuda, que ha sido descrita en la nota 14 sobre combinaciones de negocios de las presentes notas explicativas.

	Miles de euros			
A 31 de diciembre de 2021	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.	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>5.699</b>	<b>1.806</b>	<b>95.260</b>	<b>-</b>

(\*\*) El saldo registrado a 31 de diciembre de 2021 con los socios de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. se corresponde a la cuenta a cobrar, que se encuentra registrada dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias como parte de los activos aportados en las transacciones (Nota 6), y la deuda, que ha sido descrita en la Nota 8 sobre instrumentos financieros.

#### 18.3 Contrato de gestión

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

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)**



Servicios

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

1. Asumir la gestión general diaria de la Sociedad dominante y de sus bienes inmuebles e informar al Consejo de Administración en la forma establecida en el Contrato: asistencia al Consejo de Administración, llevanza de la contabilidad y cumplimiento de las obligaciones legales, archivo y custodia de documentos, coordinación manual de cumplimiento, procedimientos y compliance, elaboración de un cash flow mensual, apoyo y elaboración de documentos exigidos o necesarios para la admisión en un mercado regulado, elaboración antes de los 120 días siguientes al cierre de cada ejercicio de un informe sobre los riesgos cubiertos por los seguros de la Sociedad dominante, elaboración anual de informes de cumplimientos de ratios en contratos de financiación, valoración teórica de inmuebles, informes de situación del sector y coordinación en la gestión de los inmuebles y servicios de oficina
2. Preparar e implantar la Estrategia de Inversión, el Plan de Negocio y el Presupuesto: Hacer todo lo posible para que la Sociedad dominante alcance o supere sus objetivos expuestos en la Estrategia y en el Plan de Negocio.
3. Otros servicios: La Sociedad Gestora llevará a cabo el seguimiento de la actividad de la Sociedad dominante y asesorará en sus tareas al Equipo Directivo/Consejo de Socios/Consejo de Administración.

Obligaciones de las partes

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

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

Remuneración

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

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.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresadas en miles de euros)



- Comisión de intervención: Comisión por operaciones de adquisición, por la búsqueda, la adquisición de activos inmobiliarios, por los servicios de estructuración jurídica y fiscal, y por la intervención en las operaciones el 1,5% del mayor importe entre el precio de compra del activo inmobiliario o el valor otorgado a la aportación no dineraria en caso de aportación de una participación o activo inmobiliario. Comisiones también en concepto de comisión por la intervención en las operaciones de enajenación de activos inmobiliarios, el 1,5% del importe de cada venta o el valor bruto otorgado al activo inmobiliario.

#### Forma de pago

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

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

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

#### Duración y vigencia

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

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)**



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

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021 de 9 de julio. La Sociedad dominante, antes del 1 de enero de 2020 mantenía unas reservas negativas de 108 miles de euros.

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

- Dividendo de ejercicio 2021 por importe de 1.038 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 5 de abril de 2022.

- 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.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)**



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

No es de aplicación.

**20. 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.

**21. HECHOS POSTERIORES**

A fecha de formulación de los presentes estados financieros resumidos consolidados la Sociedad dominante ha liquidado totalmente la deuda que mantenía con su accionista Merlin Properties SOCIMI, S.A. en relación con las Acciones A por importe de 80.964 miles de euros que se corresponden con un precio de 15,70 €/acc para la amortización 5.156.926 acciones propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A. Los fondos para atender el mecanismo de liquidez se han obtenido de la novación de varios préstamos bancarios para incrementar el principal disponible bajo los mismos, la suscripción de varios instrumentos de financiación alternativa y la caja disponible de la Sociedad.

Con fecha 6 de julio de 2022 se transmitió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Atalaya Playa Bella, S.L., propietaria del Hotel Playabella Urb. Costalita situado en Estepona (Málaga). La sociedad dominante a 30 de junio de 2022 era propietaria del 54,64% de las participaciones sociales de la sociedad transmitida. La fijación del precio de las participaciones se estableció en base a una valoración del inmueble que fue un 34% superior a la última valoración RICS del Inmueble, de la que se descontó la deuda de la sociedad transmitida a fecha de la transacción, así como algunos otros ajustes fiscales habituales en este tipo de operaciones. Esta operación supone asimismo una reducción del endeudamiento de la sociedad en los estados financieros consolidados por un importe de 14,3 millones de euros, deuda bancaria que tenía la sociedad vendida.

La sociedad dominante aprobó por mayoría suficiente en la Junta Extraordinaria celebrada el 12 de julio de 2022 la y de conformidad con lo dispuesto en el art. 40.1 de la LME, aprobar la fusión por absorción de "BIN 2017, S.L.U.", "ATALAYA CARRETAS, S.L.U." y "MAZABI TROPICANA, S.L.U." por parte de "SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.", ajustándose estrictamente al Proyecto común de fusión suscrito en fecha 28 de abril de 2022 por el Consejo de Administración de "SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." y los Administradores Únicos de "BIN 2017, S.L.U.", "ATALAYA CARRETAS, S.L.U." y "MAZABI TROPICANA, S.L.U.", lo cual, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 22 y 23 de la LME, implica la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas, y la transmisión en bloque del patrimonio social de las Sociedades Absorbidas a la Sociedad Absorbente, que adquiere por sucesión universal sus derechos y obligaciones. Todo el detalle publicado en la página web de la sociedad y el 18 de julio de 2022 mediante publicación en el BORME.

**Anexo I – Sociedades dependientes, negocios conjuntos y operaciones conjuntas incluidas en el perímetro de consolidación**
**A 30 de junio de 2022**

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	C/ Velázquez 123 6º	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	Integración Global	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	Cl Copérnico Num.54 P.5 Pta.2 08021	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	29,88	Operación conjunta	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	21,87	Negocio conjunto	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	C/ Velázquez 123 5º	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria

**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	Integración Global	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	Cl Copérnico Num.54 P.5 Pta.2 08021	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	29,88	Operación conjunta	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	21,87	Negocio conjunto	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	C/ Velázquez 123 5º	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20	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 Bahía Plaza	Los Barrios	Cádiz	23/07/2019	23/07/2019	Centro Comercial
Eduardo Dato, 12	Vitoria-Gasteiz	Álava	11/07/2019	11/07/2019	Retail
Urb Cala Mandiá	Mallorca	Islas Baleares	24/07/2019	24/07/2019	Hotel
Grecia - Ciudad Tte	Castellón de la Plana	Castellón	31/07/2019	31/07/2019	Retail
Los Madrazo, 6-8-10	Madrid	Madrid	21/11/2019	21/11/2019	Residencial
CC La Fira	Reus	Tarragona	27/02/2020	27/02/2020	Centro Comercial
CC Thader	Murcia	Murcia	27/02/2020	27/02/2020	Centro Comercial
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
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
Reguliersdwardsstraat 90-92	Amsterdam	Países Bajos	21/11/2019	21/11/2019	Oficinas
Biniacollet	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

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

### FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022



El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes en fecha 28 de julio de 2022, y en cumplimiento de la legislación vigente aplicable a la Sociedad dominante procede a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, 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)

**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 LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the end.

**Suarlopez, S.L.**

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

(Vocal del Consejo de Administración)

A handwritten signature in blue ink, featuring a large circle at the top with a vertical line extending downwards from its center.

**Merlín Retail, S.L.U.**

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

(Vocal del Consejo de Administración)

A handwritten signature in blue ink, enclosed within a large, roughly circular scribble.

**La Vital Centro Comercial y De Ocio,  
S.L.U.**

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

(Vocal del Consejo de Administración)

A handwritten signature in blue ink, consisting of a dense, circular scribble with a long horizontal stroke extending to the right.

**Merlín Properties SOCIMI, S.A.**

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

(Vocal del Consejo de Administración)

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, sweeping horizontal stroke with a vertical line crossing it.

**Peña Rueda, S.L.U.**

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

(Vocal del Consejo de Administración)

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping horizontal stroke with a vertical line crossing it.

**D. Marino Medina Martínez**

(Vocal del Consejo de Administración)

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

### FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022



Diligencia que levanta el Secretario del Consejo, para hacer constar que, tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 en la sesión del 28 de julio 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 27 de julio de 2022. Asimismo, certifico que estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son los mismos que se aprobaron en el citado Consejo de Administración, por lo que firmo en todas sus páginas.

D. Luis Ortego Castañeda

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

### FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022



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, los Estados Financieros Resumidos Consolidados de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (balance intermedio resumido consolidado, cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, estado del resultado global intermedio resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y sus notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, formulados por el Consejo de Administración en su reunión del 28 de julio 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.

Madrid, 28 de julio de 2022.

**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)

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

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**



**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 28 de julio de 2022, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración aprobó por unanimidad:
  - a) La formulación de las Cuentas semestrales consolidadas e Informe de Gestión consolidado correspondientes al periodo cerrado a 30 de junio de 2022.
- 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 28 de julio de 2022, siendo el contenido íntegro inalterado.

Y para que así conste a los efectos oportunos, se expide la presente Certificación en Madrid a 28 de julio de 2022.

**Vº. Bº. PRESIDENTE**

D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

**SECRETARIO NO CONSEJERO**

D. Luis Ortego Castañeda

## **SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A**

Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 30 de junio de 2022

Miles de euros	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Inmovilizado intangible	82.387	85.214
Inversiones inmobiliarias	361.808	367.042
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	83.460	83.851
Instrumentos de patrimonio	83.460	83.851
Inversiones financieras a largo plazo	8.067	3.880
Activos por impuesto diferido	883	883
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>536.605</b>	<b>540.870</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Existencias	0	146
Anticipos a proveedores	0	146
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2324	3196
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.611	2.202
Activos por impuesto corriente	0	100
Otros créditos con las Administraciones Públicas	713	894
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	25.681	20.050
Inversiones financieras a corto plazo	0	3
Periodificaciones a corto plazo	139	100
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	839	4.395
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>28.983</b>	<b>27.890</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>565.588</b>	<b>568.760</b>

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>311.097</b>	<b>314.416</b>
Capital suscrito	36.112	36.112
Prima de emisión	58.022	58.022
Reservas	319.364	319.416
Acciones en patrimonio propias	0	(124)
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones	(80.964)	(80.964)
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones	(22.516)	(19.200)
Resultado del ejercicio	1.079	1.154
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>311.097</b>	<b>314.416</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Deudas a largo plazo	128.193	117.845
Deudas con entidades de crédito	115.248	104.919
Acreeedores por arrendamiento financiero	8.415	8.591
Otros pasivos financieros	4.530	4.335
Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	22.516	19.200
Pasivos por impuesto diferido	5.707	6.468
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>156.416</b>	<b>143.513</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Deudas a corto plazo	11.605	24.789
Deudas con entidades de crédito	11.018	23.976
Acreeedores por arrendamiento financiero	587	813
Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones A	80.964	80.964
Deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	0	1.496
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.506	3.582
Proveedores	4.183	2.972
Acreeedores varios	530	303
Otras deudas con las Administraciones Públicas	793	307
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>98.075</b>	<b>110.831</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>565.588</b>	<b>568.760</b>

Miles de euros	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>11.786</b>	<b>10.213</b>
Otros ingresos	27	12
<b>Gastos de personal</b>	<b>(489)</b>	<b>(447)</b>
Sueldos, salarios y asimilados	(375)	(360)
Cargas sociales	(114)	(87)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(5.801)</b>	<b>(4.677)</b>
Servicios exteriores	(4.670)	(3.622)
Otros tributos	(1.174)	(1.137)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	43	82
<b>Amortización</b>	<b>(3.662)</b>	<b>(3.511)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>(92)</b>	<b>-</b>
Otros resultados	(1)	(1)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.768</b>	<b>1.589</b>
Ingresos financieros	226	244
Gastos financieros	(1.161)	(1.214)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(935)</b>	<b>(970)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>833</b>	<b>619</b>
Impuestos sobre beneficios	247	0
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.080</b>	<b>619</b>