

BME Growth

Madrid, 31 de julio de 2023

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante “**Silicius**” o “**la Sociedad**”, indistintamente), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.
- Estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de SILICIUS, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,


D. Luis Ortega 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 2023



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 2023, 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.



Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, 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 2022. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Llamamos la atención sobre la nota 2.5 adjunta, que indica que el Grupo cuenta con un fondo de maniobra negativo de 29.553 miles de euros al 30 de junio de 2023. Como se menciona en dicha nota, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha preparado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos bajo el principio de empresa en funcionamiento apoyándose, principalmente, en la expectativa de generación de flujos de explotación futuros y en el plan de venta de activos basado en hipótesis y expectativas de negocio, que requieren un elevado nivel de juicio y estimación sobre la evolución del negocio y el contexto económico financiero a partir de 30 de junio de 2023. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

28 de julio de 2023

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/14379
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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 2023

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital letter 'A' followed by a horizontal stroke.

**ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
 RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL
 PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 DE SILICIUS REAL ESTATE
 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

ÍNDICE

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2023	1
CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023	3
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023.....	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023.....	6
1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL	7
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS	10
3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO.....	15
4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	18
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE.....	20
6. INVERSIONES INMOBILIARIAS	21
7. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	26
8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	29
9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	32
10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.....	33
11. CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR ACCIÓN	33
12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR	36
13. INGRESOS Y GASTOS.....	42
14. COMBINACIONES DE NEGOCIOS	45
15. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL	47
16. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES	50
17. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES	50
18. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	51
19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012	57
20. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL	58
21. HECHOS POSTERIORES.....	58
ANEXO I – SOCIEDADES DEPENDIENTES, ASOCIADAS Y OPERACIONES CONJUNTAS INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN.....	59
ANEXO II – INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DEL GRUPO.....	55
ANEXO III – BALANCE FUSIONADAS.....	56



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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)



ACTIVO	Nota	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	3.597	3.902
Inversiones inmobiliarias	6	657.261	705.840
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	7	9.385	8.566
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	8	1.724	1.678
Inversiones financieras a largo plazo		4.631	4.353
Otros activos financieros	8	4.631	4.353
Activos por impuesto diferido	15	1.078	1.078
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		677.676	725.417
ACTIVO CORRIENTE			
Anticipos a proveedores	8	-	1
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	9.984	4.828
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		9.557	4.265
Deudores varios		-	8
Otros créditos con las Administraciones Públicas		427	555
Inversiones financieras a corto plazo		3	6
Periodificaciones a corto plazo		204	78
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	11.014	5.654
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		21.205	10.567
TOTAL ACTIVO		698.881	735.984

Las Notas 1 a 21 y el Anexo I y II descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2023.

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresado en miles de euros)



PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
PATRIMONIO NETO			
Capital social	11	30.955	30.955
Ganancias acumuladas y otras reservas	11.1	368.902	366.791
Acciones en patrimonio propias	11.1	(219)	(209)
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	14	(46.529)	(43.410)
Resultado del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	13	(10.518)	10.827
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante		342.591	364.954
Participaciones no dominantes	11.2	3.134	2.984
TOTAL PATRIMONIO NETO		345.725	367.938
PASIVO NO CORRIENTE			
Provisiones a largo plazo	8	3	2
Deudas a largo plazo		232.448	252.532
Deudas con entidades de crédito	12	174.042	194.780
Otras deudas	12	8.053	8.232
Otros pasivos financieros	8	50.353	49.520
Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	14 y 18	46.529	43.410
Pasivos por impuesto diferido	15	23.418	24.716
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		302.398	320.660
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones a corto plazo	8	42	40
Deudas a corto plazo		33.454	40.888
Deudas con entidades de crédito	12	15.676	20.336
Otras deudas	12	359	359
Otros pasivos financieros	8	17.419	20.193
Otras deudas a corto plazo con accionistas		8.727	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.290	6.166
Proveedores y otras cuentas a pagar	8	3.367	5.738
Deudas con las Administraciones Públicas	15	861	370
Anticipos de clientes	8	62	58
Periodificaciones a corto plazo		4.245	292
TOTAL PASIVO CORRIENTE		50.758	47.386
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		698.881	735.984

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 2023.

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 2023 (Expresada en miles de euros)



	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	16.931	16.231
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(13.061)	16.114
Otros ingresos de explotación	13.1	-	658
Gastos de personal	13.2	(738)	(523)
Sueldos, salarios y asimilados		(580)	(401)
Cargas sociales		(158)	(122)
Otros gastos de explotación		(8.011)	(7.270)
Servicios exteriores	13.3	(6.234)	(5.946)
Otros tributos		(1.760)	(1.367)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(17)	43
Deterioro del inmovilizado intangible	5	(294)	(301)
Otros resultados		1.328	(11)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(3.845)	24.898
Deterioro y resultado por enajenaciones de sociedades dependientes		-	(67)
Ingresos financieros	13.4	74	87
Gastos financieros	13.4	(8.337)	(2.103)
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	7	819	768
RESULTADO FINANCIERO		(7.444)	(1.315)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(11.289)	23.583
Impuestos sobre las ganancias	15	921	(3.347)
RESULTADO DEL PERÍODO		(10.368)	20.236
Atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		(10.518)	17.106
Atribuible a la participación no dominante		150	3.130
RESULTADO POR ACCIÓN (en euros):	11		
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros):	11	(0,34)	0,47
RESULTADO DILUIDO POR ACCIÓN (en euros):	11	(0,34)	0,47

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 2023.

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 2023**
(Expresado en miles de euros)



	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
Resultado del periodo	13	(10.368)	20.236
Otro resultado global		-	-
Total resultado global del período atribuible a los accionistas de la sociedad dominante		(10.518)	17.106
Total resultado global del período atribuible a la participación no dominante		150	3.130

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 2023.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**
(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
SALDO 1 DE ENERO DE 2022	36.112	390.849	(124)	(80.964)	(23.570)	52.045	374.348	11.730	386.078
Corrección de error (neto de impuestos)	-	-	-	-	(9.370)	-	-9.370	-	(9.370)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	17.106	17.106	3.130	20.236
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	(9.370)	17.106	7.736	3.130	10.866
Reducciones de capital (Nota 11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado	-	51.007	-	-	-	(51.007)	-	-	-
Cambios en el perímetro (Nota 11.2)	-	-	-	-	-	(1.038)	(1.038)	(574)	(1.612)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	436	(42)	-	(8.316)	-	(7.922)	-	(7.922)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	51.443	(42)	-	(8.316)	(52.045)	(8.960)	(574)	(9.534)
SALDO 30 DE JUNIO 2022	36.112	442.292	(166)	(80.964)	(41.256)	17.106	373.124	14.286	387.410
SALDO 1 DE ENERO DE 2023	30.955	366.791	(209)	-	(43.410)	10.827	364.954	2.984	367.938
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(10.518)	(10.518)	150	(10.368)
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del periodo	-	-	-	-	-	(10.518)	(10.518)	150	(10.368)
Distribución del resultado	-	2.100	-	-	-	(2.100)	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	(8.727)	(8.727)	-	(8.727)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	11	(10)	-	(3.119)	-	(3.118)	-	(3.118)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	2.111	(10)	-	(3.119)	(10.827)	(11.845)	-	(11.845)
SALDO 30 DE JUNIO 2023	30.955	368.902	(219)	-	(46.529)	(10.518)	342.591	3.134	345.725

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 2023.



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 2023
(Expresado en miles de euros)**



	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del periodo antes de impuestos		(11.289)	23.583
Ajustes del resultado		19.487	(14.541)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado intangible	5	294	301
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	67
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		17	(43)
Ingresos financieros	13.4	(74)	(87)
Gastos financieros	13.4	8.337	2.103
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	13.061	(16.114)
Resultado inversiones contabilizadas por el método de la participación	7	(819)	(768)
Otros ajustes al resultado		(1.329)	
Cambios en el capital corriente		(2.133)	2.838
Deudores y otras cuentas a cobrar		(5.172)	(641)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.867)	4.344
Otros activos corrientes		(123)	622
Otros pasivos corrientes		5.284	(730)
Otros activos no corrientes		(256)	(190)
Otros pasivos no corrientes		1	(568)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(7.432)	(1.495)
Cobro de intereses		74	87
Pago de intereses		(7.497)	(1.582)
Impuestos pagados		-	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.367)	10.385
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobros y pagos por desinversiones			
Cobros por inversiones inmobiliarias	6	39.932	4.485
Cobros por inversiones financieras		-	-
Pagos por créditos a inversiones contabilizadas por el método de la participación		(46)	(201)
Pagos por inmovilizado intangible	5	-	(28)
Pagos por Inversiones inmobiliarias	6	(4.414)	(15.196)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(28.745)	(5.887)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(28.735)	(4.232)
Emisión de deuda financiera	12	1.473	14.557
Devolución deuda financiera	12	(30.208)	(20.462)
Emisión de deuda con empresas del grupo y vinculadas		-	1.672
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto		(10)	(42)
Adquisición de instrumentos de patrimonio neto propios		(10)	(42)
Cobros y pagos de dividendos		-	(1.613)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(28.745)	(5.887)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		5.360	(6.442)
Efectivo al inicio del periodo		5.654	10.392
Efectivo al final del periodo		11.014	3.950

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 2023.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

La Sociedad cotiza en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity desde el 23 de septiembre de 2021, teniendo su sede fiscal en la calle Velázquez, 123, 6ª planta, 28006, Madrid. Las acciones salieron a cotizar a 15,60€/acción, cerrando a 13,80€/acción a 30 de junio de 2023.

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

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresada en miles de euros)



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

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

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

a) Régimen regulatorio

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

Adicionalmente, la Sociedad dominante comunicó con fecha 27 de septiembre de 2019 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. 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.

En este sentido, la Dirección de la sociedad dominante, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 30 de junio del 2023 se cumplen todos los requisitos incluido el test de rentas. Este último incumplido a cierre del 31 de diciembre de 2022, situación excepcional derivada del resultado positivo obtenido por la sociedad por la venta de las participaciones de Playa Bellas y la venta de muebles boom.

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 2023 (Expresada en miles de euros)



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

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

Las cuentas anuales individuales de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. fueron formuladas el 30 de marzo de 2023. Las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2022 fueron formuladas el 30 de marzo de 2023. Ambas cuentas anuales fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 27 de junio de 2023.

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 2023 y 31 de diciembre de 2022:

A 30 de junio de 2023

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

A 31 de diciembre 2022

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



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

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

2.1 Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "información financiera intermedia" y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, 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 2022, 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 27 de julio de 2023.

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 2023 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el año finalizado el 31 de diciembre de 2022.

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 2023:

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 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:

- NIIF 17 "Contratos de seguros".

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 — Información comparativa".
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables".
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables".
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción".

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

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

A la fecha de 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"
- NIIF 16 (Modificación) "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior".
- NIC 1 (Modificación) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes".
- NIC 1 (Modificación) "Pasivos no corrientes con condiciones ("covenants")".
- NIC 12 (Modificación) "Reforma fiscal internacional: normas modelo del Segundo Pilar".
- NIC 7 (Modificación) y NIIF 7 (Modificación) "Acuerdos de financiación de proveedores ("confirming")".

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 2022, a excepción de los cambios en las estimaciones para determinar la provisión por el impuesto sobre las ganancias.

2.5 Empresa en funcionamiento

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresada en miles de euros)



	Miles de euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Deuda financiera	258.381	285.285
Inversiones inmobiliarias	657.261	705.840
Ratio Loan to Value	39%	40%
Efectivo y equivalente de efectivo	11.014	5.654
Líneas de crédito y otros préstamos no dispuestos	-	1.993
Total reservas de liquidez	11.014	7.647
Activo corriente	21.205	10.567
Pasivo corriente	50.758	47.386
Fondo de maniobra	(29.553)	(36.819)
	Miles de euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Deuda financiera	258.381	285.285
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(11.014)	(5.654)
Deuda financiera neta	247.367	279.631
Patrimonio neto	345.725	367.938
Deuda Financiera + Patrimonio neto	593.092	647.569
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	42%	43%

A 30 de junio de 2023 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 29.553 miles de euros.

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

- I) En las cuentas anuales de 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración indicaba una serie de hechos pendientes de los cuales, a fecha de la formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados algunos ya se han ejecutado y otros están más avanzadas en el proceso:
 - Con fecha 29 de marzo de 2023, se ha producido la venta de dos inmuebles "Nassica" y "Amara, 20", por un importe de 18.402 miles de euros y 6.280 miles de euros respectivamente (Nota 6).
 - Con fecha 20 de junio de 2023, se ha producido la venta de "San Onofre" por un importe de 14.450 miles de euros (Nota 6).
 - El 30 de junio de 2023 se firmó un contrato de promesa de compraventa por el activo Mediana Parque Oeste, por importe de 3.500 miles de euros. Ambas partes han acordado que el otorgamiento de la escritura pública de compraventa tendrá lugar el 27 de octubre de 2023. El 6 de julio de 2023 se recibieron unas arras por importe de 350 miles de euros (Nota 21).

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 2023 (Expresada en miles de euros)



- El Grupo ha recibido dos ofertas no vinculantes sobre activos, sujetas a "due diligence" sin sujeción a financiación, por parte de compradores privados externos con cierre de las transacciones previstas para antes del 15 de septiembre de 2023. En este sentido, y en base a la probabilidad de cierre de estas operaciones, el consejo ha decidido darle un 80% de probabilidad de cierre de estas, que supondrían una entrada de caja tras la amortización de la deuda de aproximadamente 6.185 miles de euros.

Activo	Tipología	Valor razonable a 30 de junio de 2023	Deuda hipotecaria a 30 de junio de 2023	Diferencia
1	Hotel	8.000	3.000	5.000
2	Logístico	4.910	2.179	2.731
				7.731

- Asimismo, el Grupo tiene mandatado a consultoras internacionales la venta y rotación de activos con fechas de cierre previstas para antes de diciembre de 2023 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 2023. En este sentido, y en base al avance del proceso y la probabilidad a cierre de este tipo de operaciones, los administradores han decidido darle un 50% de probabilidad de cierre de las mismas, que supondrían una entrada de caja tras la amortización de la deuda de aproximadamente 49.128 miles de euros:

Activo	Tipología	Valor razonable a 30 de junio de 2023	Deuda hipotecaria a 30 de junio de 2023	Diferencia
1	Residencial	47.717	17.824	29.893
2	Hotel	18.390	3.979	14.411
				44.304
Total aplicando el 50% de probabilidad				22.152

II) Durante el mes de julio de 2023 la Sociedad ha llevado a cabo una serie de medidas adicionales:

- Se ha procedido a la venta de su participación en Atalaya Superficies comerciales, S.L. cuyo porcentaje a 30 de junio de 2023 era de un 21,87%. El precio de venta fijado es un total de 3.878 miles de euros, de los cuales la Sociedad dominante ha recibido a fecha de formulación un total de 2.879 miles de euros, aplazando 1 millón de euros, de los cuales 500 miles de euros se cobrarán a 31 de diciembre 2023 y los restantes 500 miles de euros a 30 de junio de 2024 (Nota 21).
- Se ha amortizado parcialmente el principal de los contratos de deuda alternativa firmados el 15 de julio de 2022. El 4 de julio de 2023 se han amortizado parcialmente 4.136 miles de euros, el día 6 de julio se amortizó un total de deuda de 1.181 miles de euros y el 19 de julio se ha amortizado 1.181 miles de euros adicionales. Por lo tanto, la deuda pendiente de alternativos a la fecha de formulación es de 10.000 miles de euros de los 19.500 miles de euros que se firmaron el 15 de julio de 2022 (Nota 21).

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 2023 (Expresada en miles de euros)



En consecuencia, los flujos de amortización de deuda con entidades de crédito a 30 de junio de 2024 en base a los flujos de caja proyectado por los Administradores ascenderían a 15,17 millones de euros, incluidos como deuda a corto plazo.

III) Flujos de explotación:

- Los administradores de la Sociedad dominante estiman en base al plan de negocio que los activos propiedad del Grupo generarán a futuro flujos de caja de explotación positivos suficientes, como se desprende del flujo de caja operativo positivo de 3,25 millones de euros a 30 de junio de 2023. En este sentido, adicionalmente a las reservas de liquidez de 11 millones de euros a 30 de junio de 2023 mencionadas anteriormente, el Grupo tiene previsto para 30 de junio de 2024 un flujo de caja positivo de explotación de 27,8 millones de euros y un pago de intereses financieros de 13,4 millones de euros, con lo que el flujo neto operativo antes de inversiones y financiaciones se estima en aproximadamente 10,33 millones de euros.

IV) Como alternativa a que no lleguen a materializarse las operaciones de rotación de activos con consultoras mandatadas:

- En este sentido, la ratio de deuda financiera de alguno de los activos en relación al valor de los mismos (LTV), asciende a un 22,34% (cuadro siguiente), y el ratio de endeudamiento con entidades financieras que se sitúa en un 42% (cuadro anterior), son mejores que la media sectorial a 30 de junio de 2023 y permiten al Grupo la capacidad de endeudamiento a largo plazo suficiente para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo. En concreto, asumiendo un incremento de la deuda financiera en esos inmuebles en 9,9 millones de euros, dichos ratios se situarían en un 35% de LTV, indicadores solventes y consistentes con la industria y confirma las posibilidades de obtención de flujos de caja, adicionales al operativo, que la Sociedad dominante y sus dependientes poseen para hacer frente a la deuda a corto plazo.

Activo Tipología	Valor razonable a 30 de junio de 2023	Deuda hipotecaria a 30 de junio de 2023 (A)	Ratio LTV a 30 de junio 2023	LTV Objetivo	Endeudamiento potencial hasta llegar al 35% LTV (B)	(A)-(B)
1 Hotel	18.390	3.979	22%	35%	6.437	(2.458)
2 Hotel+Retail	10.775	-	-	35%	3.771	(3.771)
3 Oficinas	54.721	15.473	28%	35%	19.152	(3.679)
Total	83.886	19.452	23%		29.360	(9.908)

Asimismo, el Grupo cumple todos los requisitos exigidos a 30 de junio de 2023 en relación con sus líneas de crédito.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, el Grupo ha firmado una novación de un préstamo ya existente, se trata de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria (Notas 8 y 12). A 30 de junio de 2023 el importe dispuesto de estos contratos de financiación con interés variable asciende a 153.700 miles de euros y a tipo fijo asciende a 37.437 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:

- 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.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



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

c) Riesgo de liquidez

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

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 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	Miles de euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Deuda financiera	258.381	285.285
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(11.014)	(5.654)
Deuda financiera neta	247.367	279.631
Patrimonio neto	345.725	367.938
Deuda Financiera + Patrimonio neto	593.092	647.569
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	42%	43%

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.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



- Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

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

30 de junio de 2023		Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
Inversiones financieras a largo plazo					
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	-	657.261	657.261	
Total activos	-	-	657.261	657.261	

31 de diciembre de 2022		Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
Inversiones financieras a largo plazo					
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	-	705.840	705.840	
Total activos	-	-	705.840	705.840	

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 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 2023 (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 2023

Miles de euros

	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Prestación de servicios	4.535	6.414	2.662	2.400	738	182	-	16.931
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	651	(3.552)	(3.605)	(7.029)	506	(32)	-	(13.061)
Gastos operativos	(1.000)	(3.743)	(1.114)	(1.070)	(454)	(40)	-	(7.421)
Deterioro del inmovilizado intangible	-	(294)	-	-	-	-	-	(294)
Resultado de explotación	4.186	(1.175)	(2.057)	(5.699)	790	110	-	(3.845)
Ingresos financieros	-	28	-	-	46	-	-	74
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	885	(2)	(64)	-	-	819
Gastos financieros	(1.826)	(3.012)	(994)	(1.819)	(609)	(77)	-	(8.337)
Resultado financiero	(1.826)	(2.984)	(109)	(1.821)	(627)	(77)	-	(7.444)
Resultado antes de impuestos	2.360	(4.159)	(2.166)	(7.520)	163	33	-	(11.289)
Impuestos sobre ganancias	-	-	140	321	460	-	-	921
Resultado del periodo	2.360	(4.159)	(2.026)	(7.199)	623	33	-	(10.368)

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)	(4.161)	(746)	(1.113)	(232)	(28)	(1)	(7.147)
Deterioro del inmovilizado intangible	-	(294)	-	-	-	-	(6)	(300)
Resultado de explotación	18.646	1.351	2.976	1.230	488	157	50	24.898
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)
Resultado financiero	(922)	(367)	230	(315)	64	5	0	(1315)
Resultado antes de impuestos	17.724	984	3.206	915	552	152	50	23.583
Impuestos sobre ganancias	(3.601)	-	244	10	-	-	-	(3.347)
Resultado del periodo	14.124	982	3.450	925	552	152	50	20.236

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 2023 (Expresada en miles de euros)



30 de junio de 2023								Miles de euros
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Activos no corrientes	219.648	169.663	101.679	127.460	54.285	4.910	31	677.676
Inversiones inmobiliarias	218.500	163.089	93.894	126.847	50.021	4.910	-	657.261
Inversiones contabilizadas por el método de participación	-	-	5.313	195	3.877	-	-	9.385
Otros activos no corrientes	1.148	6.574	2.472	418	387	-	31	11.030
Activos corrientes	3.636	8.863	184	1.280	119	63	7.060	21.205
Pasivos no corrientes	66.543	63.838	30.679	53.503	17.318	1.972	68.545	302.398
Pasivos corrientes	4.312	7.044	2.523	2.650	1.588	167	32.474	50.758

31 de diciembre de 2022								Miles de euros
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Activos no corrientes	218.592	174.596	127.956	133.172	66.052	5.007	42	725.417
Inversiones inmobiliarias	218.560	167.573	119.501	132.469	62.772	4.965	-	705.840
Inversiones contabilizadas por el método de participación	(281)	-	5.656	298	2.893	-	-	8.566
Otros activos no corrientes	313	7.023	2.799	405	387	42	42	11.011
Activos corrientes	4.025	3.119	334	1.521	125	-	1.443	10.567
Pasivos no corrientes	74.772	58.683	39.044	54.337	23.876	2.059	67.889	320.660
Pasivos corrientes	6.485	3.404	2.722	2.539	1.796	2.153	28.287	47.386

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Miles de euros	
	Fondo de comercio	Total
A 1 de enero de 2022		
Importe neto en libros inicial	4.479	4.479
Altas	12	12
Deterioro	(589)	(589)
Importe neto en libros final	3.902	3.902
A 31 de diciembre de 2022		
Coste	5.942	5.942
Deterioro del valor acumulado	(2.040)	(2.040)
Importe neto en libros	3.902	3.902
A 1 de enero de 2023		
Importe neto en libros inicial	3.902	3.902
Altas	-	-
Deterioro	(305)	(305)
Importe neto en libros	3.597	3.608
A 30 de junio de 2023		
Coste	5.942	5.942
Deterioro del valor acumulado	(2.345)	(2.345)
Importe neto en libros	3.597	3.597

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

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

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

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

	Miles de euros	
	Fondo de comercio	
Centro Comercial		3.597
Total		3.597

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 2023, 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 2023 (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 2023, 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 2023, el importe recuperable del fondo de comercio completo es de 3.597 miles de euros.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios y demás estructuras en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por el Grupo. Las inversiones inmobiliarias se desglosan por segmentos de la siguiente forma:

Inversiones Inmobiliarias *	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Retail – Comercial	19	21
Oficinas	7	7
Hotel	6	6
Centro Comercial	3	3
Logístico	1	1
Residencial	3	4
Total	39	42

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

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

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 01.01.2022	741.401
Adquisiciones	17.420
Bajas	(51.348)
Bajas de anticipo	-
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(1.633)
Saldo a 31.12.2022	705.840
Adquisiciones	4.414
Bajas	(39.932)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(13.061)
Saldo a 30.06.2023	657.261

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 2023 (Expresada en miles de euros)



Entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

Adquisiciones

	Miles de euros
Adquisiciones	
Mejoras en activos (1)	17.420
	17.420

- (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, 831 miles de euros en el Edificio Arista, 761 miles de euros en el inmueble Urb. Cala Mandía, 657 miles de euros en el inmueble sito en Calle Los Madrazo y 629 miles de euros en el inmueble Hotel Cala Domingos.

Bajas

- Con fecha 29 de marzo de 2023, se ha producido la venta de dos inmuebles "Nassica" y "Amara, 20", por un importe de 18.402 miles de euros y 6.280 miles de euros respectivamente.
- Con fecha 20 de junio de 2023, se ha producido la venta de "San Onofre" por un importe de 14.450 miles de euros.

Entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

Combinaciones de negocio y Adquisiciones

	Miles de euros
Adquisiciones	
Mejoras en activos (1)	17.420
	17.420

- (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, 6.523 miles de euros en el inmueble Teatro Albéniz (Carretas), 2.885 miles de euros en el inmueble Urb. Cala Mandía, 2.425 en el inmueble en Calle Los Madrazo, 1.781 miles de euros en el inmueble Centro Comercial La Fira, 1.157 miles de euros, así como 1,4 millones de euros en el Hotel Cala Domingos.

Bajas

- Con fecha 31 de enero de 2022, se ha producido la venta del activo Muebles Boom Parque Oeste, por un importe de 4.035 miles de euros.
- Con fecha 6 de julio de 2022 se transmitió el total de las participaciones sociales que la Sociedad Dominante mantenía en Atalaya Palaya Bella, S.L. (54,64%) por importe de 7.225 miles de euros, propietaria del Hotel Playa Bella Urb. Costalita situado en Estepona (Málaga). El activo absorbido se encontraba valorado a la fecha en 51.716 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 2023 (Expresada en 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 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
Ingresos por arrendamiento (Nota 13.1)	16.931	16.231
Ingresos por rentas variables	37	353
Ingresos por rentas fijas	16.894	15.878
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	2.377	2.473
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	5.634	4.797
	8.920	8.961

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	
	30.06.2023	31.12.2022
En 1 año	26.599	27.610
Entre uno y dos años	20.855	23.015
Entre dos y tres años	17.472	19.787
Entre tres y cuatro años	13.744	17.984
Entre cuatro y cinco años	9.818	15.978
Más de cinco años	78.039	96.102
	166.527	200.476

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 2023, 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 1.924 miles de euros.

e) Proceso de valoración

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 2023 (Expresada en miles de euros)



A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	Miles de euros		Miles de euros	
	30 de junio de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	514.297	657.261	537.693	705.840

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2023 - “Red Book. El “valor de mercado” de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.) (A 31 de diciembre de 2022: Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.).

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

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

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

Tal y como se expone en la Nota 2.4, los Administradores solicitaron una valoración a 30 de junio de 2023 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada de esta valoración, se ha registrado una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados consolidada del periodo terminado a 30 de junio de 2023 de 13.061 miles de euros negativa (1.633 en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022).

A continuación, desglosamos las exit yield medias por segmento:

	Exit Yield Media a 30 de junio de 2023	Exit Yield Media a 31 de diciembre 2022
Centro Comercial	7,08%	6,83%
Hotel	6,38%	6,33%
Logístico	6,75%	6,50%
Oficinas	6,01%	5,65%
Residencial	4,25%	4,30%
Retail	5,19%	5,25%

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 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 2023

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 670.634 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 639.232 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 713.893 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 598.607 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 652.853 miles de euros.
- en caso de que las tasas de descuento aumentasen un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 606.014 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2022

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 31 de diciembre de 2022 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 729.289 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 690.703 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 758.100 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 2023 (Expresada en 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 661.943 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 720.013 miles de euros.
- en caso de que las tasas de descuento aumentasen un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 668.571 miles de euros.

Ni durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se han producido transferencias de niveles.

7. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

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

	Miles de euros
	Inversiones en asociadas
Saldo a 31.12.2021	7.405
Altas	1
Bajas	-
Participación en el resultado	1.160
Saldo a 31.12.2022	8.566
Altas	-
Bajas	-
Participación en el resultado	819
Saldo a 30.06.2023	9.385

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

Los saldos que componen estas sociedades a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

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 2023 (Expresada en miles de euros)



	Miles de euros	
	30 de junio de 2023	
	Total	Total a %
ACTIVO NO CORRIENTE:	63.045	17201
Inversiones inmobiliarias	62.426	17.030
Otros activos no corrientes	619	171
ACTIVO CORRIENTE:	8.677	1.978
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.752	1.824
Otros activos corrientes	925	97
TOTAL ACTIVO	71.722	19.179
PATRIMONIO NETO	37.258	9.385
PASIVO NO CORRIENTE	27.930	7.881
Deudas a largo plazo	23.453	6.766
Otros pasivos no corrientes	4.477	1.115
PASIVO CORRIENTE	6.534	1.913
Deudas a corto plazo	4.441	1.282
Otros pasivos corrientes	2.093	631
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	71.722	19.179

	Miles de euros	
	30 de junio de 2023	
	Total	Total a %
Importe neto de la cifra de negocios	1.172	257
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	4.611	1.005
Gastos de personal	(35)	(8)
Otros gastos de explotación	(500)	(122)
Otros resultados	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	5.248	1.132
RESULTADO FINANCIERO	(147)	(36)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5.101	1.096
Impuestos sobre beneficios	(1.153)	(277)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.948	819

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 2023 (Expresada en miles de euros)



	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2022	
	Total	Total a %
ACTIVO NO CORRIENTE:	57.532	15.882
Inversiones inmobiliarias	57.326	15.878
Otros activos no corrientes	206	4
ACTIVO CORRIENTE:	6.117	1.418
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.473	1.271
Otros activos corrientes	644	147
TOTAL ACTIVO	63.649	17.300
PATRIMONIO NETO	33.385	8.566
PASIVO NO CORRIENTE	24.036	6.889
Deudas a largo plazo	21.373	6.206
Otros pasivos no corrientes	2.663	683
PASIVO CORRIENTE	6.227	1.845
Deudas a corto plazo	5.324	1.590
Otros pasivos corrientes	903	255
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	63.648	17.300

	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)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	4.516	1.127
RESULTADO FINANCIERO	(254)	(73)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.262	1.054
Impuestos sobre beneficios	(1.141)	(286)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.121	768

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio 2022 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			
	Coste amortizado		Activos financieros a largo plazo	
	30.06.2023	31.12.2022	Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	TOTAL
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	1.724	1.678	30.06.2023	31.12.2022
	1.724	1.678	-	1.724
	4.631	4.353	-	4.631
	6.355	6.031	-	6.355
Inversiones financieras no corrientes				
Total activos financieros a largo plazo				6.031
Miles de euros				
	Miles de euros			
	Coste amortizado		Activos financieros a corto plazo	
	30.06.2023	31.12.2022	Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	TOTAL
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a corto plazo	-	-	30.06.2023	31.12.2022
	-	1	-	-
	9.557	4.265	-	9.557
	-	8	-	-
Deudores varios	3	6	-	3
	3	6	-	3
Total activos financieros a corto plazo	9.560	4.280		9.560
				4.280

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			
			Otros pasivos a coste amortizado	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	31.12.2022	31.12.2022		
30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2022
Deudas a largo plazo con accionistas	46.529	43.410	-	46.529
Deudas con entidades de crédito	174.042	194.780	-	174.042
Otras deudas	8.053	8.232	-	8.053
Otros pasivos financieros	50.353	49.520	-	50.353
Total pasivos financieros a largo plazo	278.977	295.942	-	278.977

	Miles de euros			
	Pasivos financieros a corto plazo			
			Otros pasivos a coste amortizado	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	31.12.2022	31.12.2022		
30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2022
Deudas con entidades de crédito	15.676	20.336	-	15.676
Otras deudas	359	359	-	359
Otros pasivos financieros	17.419	20.193	-	17.419
Deudas a corto plazo con accionistas (Nota 11)	8.727	-	-	8.727
Proveedores	3.204	5.598	-	3.204
Personal	148	125	-	148
Anticipos de clientes	62	58	-	62
Otros acreedores	15	15	-	15
Periodificaciones a corto plazo	4.245	292	-	4.245
Total pasivos financieros a corto plazo	49.855	46.976	-	49.855

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.

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)



En el epígrafe clientes por ventas y prestación de servicios del activo financiero a corto plazo la Sociedad dominante tiene registrada la factura emitida a unos de sus inquilinos por incumplimiento de contrato por un importe de 5.316 miles de euros, quien tiene como garante solidario a Parques Reunidos Servicios Centrales, S.A. Actualmente, la sociedad dominante se encuentra en un proceso judicial, al que se le otorga un alto nivel de existo. El consejo de Administración de la Sociedad dominante a 30 de junio se ha decidido reconocer sólo el 25% de la factura como ingresos y el resto, 3.987 miles de euros se han llevado a una cuenta de anticipo, que se puede ver en el epígrafe de periodificaciones.

b) Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, 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 2023

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
Activos financieros							
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	-	-	1.724	1.724
Otros activos financieros	3	403	172	336	308	3.412	4.634
Anticipos a proveedores	-	-	-	-	-	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	9.557	-	-	-	-	-	9.557
Deudores varios	-	-	-	-	-	-	-
	9.560	403	172	336	308	5.136	15.915

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	15.676	15.928	15.376	22.579	23.418	96.741	189.718
Otras deudas	359	371	377	383	390	6.532	8.412
Otros pasivos financieros	17.463	43.328	393	432	448	5.708	67.772
Deudas con entidades vinculadas y socios (a)	-	46.529	-	-	-	-	46.529
Deudas a corto plazo con accionistas(Nota 11)	8.727	-	-	-	-	-	8.727
Proveedores	3.204	-	-	-	-	-	3.204
Personal	148	-	-	-	-	-	148
Anticipos de clientes	62	-	-	-	-	-	62
Otros acreedores	15	-	-	-	-	-	15
Periodificaciones	4.245	-	-	-	-	-	4.245
	49.899	106.156	16.146	23.394	24.256	108.981	328.832

A 31 de diciembre de 2022

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Activos financieros							

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)



Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	-	-	1.678	1.678
Otros activos financieros	6	284	197	232	158	3.482	4.359
Anticipos a proveedores	1	-	-	-	-	-	1
Clientes por ventas y prestación de servicios	4.265	-	-	-	-	-	4.265
Deudores varios	8	-	-	-	-	-	8
	4.280	284	197	232	158	5.160	10.311

A 31 de diciembre de 2022

Miles de euros

	Pasivos financieros					
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores Total
Pasivos financieros						
Deudas con entidades de crédito	20.336	19.702	17.345	16.822	27.160	113.751 215.116
Otras deudas	359	365	371	377	383	6.736 8.591
Otros pasivos financieros	20.193	760	41.857	384	402	6.117 69.713
Deudas con accionistas	-	-	43.410	-	-	- 43.410
Proveedores	5.598	-	-	-	-	- 5.598
Personal	125	-	-	-	-	- 125
Anticipos de clientes	58	-	-	-	-	- 58
Otros acreedores	15	-	-	-	-	- 15
Periodificaciones	292	-	-	-	-	- 292
	46.976	20.827	102.983	17.583	27.945	126.604 342.918

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

Miles de euros

	A 30 de junio de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.557	4.265
Deudores varios	-	8
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 15)	427	555
	9.984	4.828

La dotación de pérdidas por deterioros comerciales durante el período de 6 meses comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023, y durante el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022, es la siguiente:

Miles de euros

	A 30 de junio de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Pérdida/(reinversión) por deterioro de créditos comerciales	(17)	(87)
	(17)	(87)

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

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

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



	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Hasta 3 meses	2.078	1.490
Entre 3 y 6 meses	130	1.957
Más de 6 meses	7.349	818
	9.557	4.265

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Tesorería	11.014	5.654
	11.014	5.654

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 2023 tiene el siguiente detalle:

- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 20.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 213 miles de euros (213 miles de euros en 2022).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 12.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 115 miles de euros (111 miles de euros en 2022).
- 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 2022).
- Por el préstamo con Abanca de 6.900 miles de euros, se mantiene a 30 de junio de 2023 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 2026).
- Por el préstamo con Banco Santander, S.A de 40.000 miles de euros, a 30 de junio de 2023 una cantidad de 1.439 miles euros (1.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

11. CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR ACCIÓN

a) Capital social

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Capital escriturado	30.955	30.955
	30.955	30.955
Número de acciones	30.955.303	30.955.303
Valor nominal por acción	1 €	1 €

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)



A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 30.955.303 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. La diferencia

No se han experimentado movimientos en el capital social del Grupo durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

Los movimientos registrados en el capital social del Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 fueron los siguientes:

Reducciones

Con fecha 5 de abril de 2022 la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó una reducción de capital social en un importe nominal de 5.157 miles de euros, mediante la amortización de 5.157 miles de acciones de la Sociedad propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A. con devolución de acciones en metálico a razón de 15,7 euros por acción amortizada. El acta fue inscrita con fecha con fecha 28 de julio de 2022.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 2023

Entidad	% de derechos de voto atribuido a las acciones	% de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	17,80%	-	17,80%
El Arverjal, S.L.	24,17%	-	24,17%
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	18,91%	-	18,91%
Unicaja Banco, S.A.	9,91%	-	9,91%
Eurozasa, S.L.	5,54%	-	5,54%
Resto (40 accionistas)	23,67%	-	23,67%
Total	100%	0%	100%

A 31 de diciembre 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.	17,80%	-	17,80%
El Arverjal, S.L.	24,17%	-	24,17%
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	18,91%	-	18,91%
Midamarta, S.L.U.	9,91%	-	9,91%
Eurozasa, S.L.	5,54%	-	5,54%
Resto (40 accionistas)	23,67%	-	23,67%
Total	100%	0%	100%

b) Resultado por acción

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

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)



	1 de enero de 2023 a 30 de junio de 2023	1 de enero de 2022 a 30 de junio de 2022
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante (miles de euros)	(10.518)	17.106
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	30.955.303	36.112.229
Resultado básico por acción (euros)	(0,34)	0,47
Resultado diluido por acción (euros)	(0,34)	0,47

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 2023	A 31 de diciembre de 2022
Ganancias acumuladas		
Reserva legal	1.730	520
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.332)	(3.332)
Prima de emisión	58.022	58.022
Otras reservas	312.482	311.581
	368.902	366.791

b) Distribución del resultado

El pasado 27 de junio de 2023 la Junta General de Accionistas acordó la distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2022, 12.102 miles de euros, de los cuales 8.727 miles de euros serán aplicados como dividendos. El 7 de julio de 2023 se realizó el pago del dividendo, dando a elegir a los accionistas la forma de recibirlo, en efectivo o en especie consistente en pagarés. El importe pagado en efectivo ha sido de 2.195 miles de euros. El dividendo en especie, 6.532 miles de euros han consistido en otorgar el mismo 7 de julio los pagarés para después capitalizar los créditos vinculados a los mencionados pagarés mediante su aportación en un aumento de capital por compensación de créditos. Respecto a la capitalización de los pagarés, la ampliación de capital se ha inscrito el día 19 de julio de 2023 (nota 21), por un tipo de emisión unitario de 13,80 euros, correspondiente a 1 euros del valor nominal y 12,80 euros de prima, siendo el importe efectivo de 6.053 miles de euros que suponen 438.622 acciones nuevas., la diferencia entre el importe del dividendo en especie y la capitalización de intereses se debe a las retenciones tributarias.

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 Santa Eulalia, S.L.	Total
Saldo a 31.12.2021	3.199	181	3.380

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)



Altas	-	-
Bajas	-	-
Resultados	107	(5)
Otros	(527)	(47)
Saldo a 30.06.2022	2.779	129
Saldo a 31.12.2022	2.865	119
Altas	-	-
Bajas	-	-
Resultados	152	(4)
Dividendos	-	-
Saldo a 30.06.2023	3.019	115

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El desglose de los débitos y partidas a pagar a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Deudas y partidas a pagar a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	174.042	194.780
Otras deudas	8.053	8.232
Otros pasivos financieros	42.832	41.639
Deudas con accionistas (Nota 18)	46.529	43.410
Fianzas y otras garantías	7.520	7.881
	278.976	295.942
Deudas y partidas a pagar a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	15.676	20.336
Otras deudas	359	359
Otros pasivos financieros	17.419	20.187
Fianzas y otras garantías	3	6
Deudas a corto plazo con accionistas	8.727	-
Proveedores	3.204	5.598
Pasivos por impuesto corriente	436	138
Personal	148	125
Otras deudas con las Administraciones Públicas	425	232
Anticipos de clientes	62	58
Otros acreedores	15	15
Periodificaciones a corto plazo	4.245	292
	50.719	47.346

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

En este mismo epígrafe, como consecuencia de las ventas de fecha 29 de marzo de 2023, "Nassica" y "Amara, 20" junto con la venta del 20 de junio de 2023, "San Onofre" se ha producido una amortización de la deuda por un total de 16.566.

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

Dentro del epígrafe de “Otros pasivos financieros” se encuentran registradas las fianzas por el arrendamiento de los inmuebles que el Grupo mantiene en propiedad, cuyo importe al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 asciende a 7.520 miles de euros (7.881 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

En Otros pasivos financieros se recoge la deuda que la Sociedad dominante contrajo con FRUX SPV 3, S.à.r.l. y Arcano Private Debt I por un importe 44.208 miles de euros. El contrato de financiación se efectuó el 26 de julio de 2022, con fecha de vencimiento 25 de julio de 2025. Este préstamo se devenga a un tipo de interés variable de EURIBOR más el 7,50%. Además, adicionalmente, trimestralmente se capitaliza un 3% de intereses anual.

Dentro del epígrafe “Otros pasivos financieros” a corto plazo, se encuentra la financiación alternativa llevada a cabo por la Sociedad dominante, todos los contratos se efectuaron con fecha 15 de julio de 2022, y todos los contratos tenían como fecha de vencimiento inicial el 15 de julio de 2023. Sin embargo, el 22 de marzo de 2023 se han firmado adendas en algunos de estos contratos, modificando su fecha de vencimiento al 31 de marzo de 2024. Tras la firma de las adendas, la sociedad dominante tendría una obligación a corto plazo, 15 de julio de 2023 de un importe de 3.000 miles de euros en relación con la financiación alternativa, sin embargo, dicho importe ha sido amortizada anticipadamente el 18 de mayo de 2023. Estos contratos financieros devengan a un tipo de interés variable de EURIBOR más el 7,65%.

A 30 de junio de 2023 se compone por 8 contratos de financiación llevados a cabo con particulares, sumando un total de 10.000 miles de euros

La deuda a corto plazo con accionistas por importe de 8.727 miles de importe es el dividendo aprobado por la Junta General de Accionistas el 27 de junio de 2023, distribuido el 7 de julio de 2023.

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

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

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

							Miles de euros
A 30 de junio de 2023	Entidad Financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Importe financiado	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Total
Préstamo hipotecario Obenque	BBVA	28/04/2017	28/04/2032	1.875	1.273	148	1.421
Crédito CaixaBank	CaixaBank	28/07/2022	14/09/2028	20.000	12.384	1.227	13.611
Préstamo hipotecario Cala Mandiá	B. March	09/04/2018	01/12/2034	3.000	2.840	150	2.990
Préstamo hipotecario Velázquez, 123	CaixaBank	28/07/2022	29/01/2030	12.000	11.233	169	11.402
Préstamo hipotecario Paseo de La Habana	C.Popular	06/06/2019	10/04/2032	660	368,00	43	411
Préstamo hipotecario Bankinter 2,3 M	Bankinter	07/07/2022	07/07/2034	2.330	1.919,00	167	2.086
Préstamo hipotecario Bankinter 754	Bankinter	07/07/2022	07/07/2034	754	633,00	54	687
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	CaixaBank	28/07/2022	11/07/2030	4.500	4.266	42	4.308
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	4.229	569	4.798
Préstamo hipotecario Zamora, Conil y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	11.719	939	12.658
Préstamo hipotecario Los Madrazo	BBVA	19/07/2022	31/05/2031	18.000	16.594	1.003	17.597
Préstamo hipotecario Santander 12M	Santander	18/03/2022	22/06/2027	12.000	8.400	240	8.640
ICO Santander	Santander	06/04/2020	06/04/2025	2.075	447	520	967
ICO Bankinter	Bankinter	29/05/2020	26/05/2025	4.000	949	1.001	1.950
Préstamo CaixaBank	CaixaBank	16/07/2020	20/03/2025	7.500	1.275	1.690	2.965
Préstamo hipotecario Unicaja 20 M	Unicaja	29/12/2020	29/12/2032	20.000	16.936	1.836	18.772
Préstamo hipotecario Santander Carretas	Santander	30/07/2019	30/07/2029	40.000	35.512	1.776	37.288
Préstamo hipotecario CaixaBank Biniancollet	CaixaBank	27/07/2022	01/02/2035	10.000	8.158	683,00	8.841
Préstamo B.March Hotel Tropicana	B. March	08/02/2019	01/03/2033	13.000	9.367	977	10.344
Préstamo Cajamar Hotel Tropicana	Cajamar	08/02/2019	01/03/2033	13.000	9.386	978	10.364
Préstamo hipotecario Zamudio BBVA 4M	BBVA	19/07/2022	31/07/2037	4.000	3.562	218	3.780
Préstamo Tropicana BBVA	BBVA	30/06/2020	30/06/2025	1.450	497	479	976
Préstamo hipotecario Santander General Dávila	B Santander	16/01/2018	30/12/2027	13.000	11.856	767	12.623
Préstamo Banque de Luxembourg Shark Capital	B. de Luxembourg	05/10/2018	05/10/2033	1.000	239	-	239
					174.042	15.676	189.718

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 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	1.347	148	1.495
Crédito CaixaBank	CaixaBank	28/07/2022	14/09/2028	20.000	12.370	1.227	13.597
Préstamo hipotecario San Onofre	Sabadell	08/02/2019	31/07/2035	7.364	5.673	467	6.140
Préstamo hipotecario Paseo de La Habana	C.Popular	06/06/2019	10/04/2032	660	389	43	432
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	CaixaBank	28/07/2022	11/07/2030	4.500	4.300	42	4.342
Préstamo hipotecario Zamora, Conil y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	12.112	939	13.051
Préstamo hipotecario Los Madrazo	BBVA	19/07/2022	31/05/2031	18.000	16.580	1.031	17.611
Préstamo hipotecario Cala Mandía	B. March	09/04/2018	01/01/2033	2.600	1.385	162	1.547
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	4.505	625	5.130
ICO Santander	Santander	06/04/2020	06/04/2025	2.075	704	520	1.224
Préstamo BBVA	BBVA	29/05/2020	31/05/2023	2.000	-	511	511
ICO Bankinter	Bankinter	29/05/2020	26/05/2025	4.000	1.446	1.001	2.447
Préstamo CaixaBank	CaixaBank	16/07/2020	20/3/2025	7.500	2.108	1.690	3.798
Préstamo Santander Atalaya Carretas	Santander	30/07/2019	30/07/2029	40.000	36.396	2.664	39.060
Préstamo B.March Hotel Tropicana	B. March	08/02/2019	01/03/2033	13.000	9.803	1.074	10.877
Préstamo Cajamar 13M	Cajamar	08/02/2019	01/03/2033	13.000	9.809	1.075	10.884
Préstamo BBVA 1.4M	BBVA	30/06/2020	30/06/2025	1.450	735	479	1.214
Préstamo hipotecario LaCaixa 10M	CaixaBank	27/07/2022	01/02/2035	10.000	8.534	683	9.217
Préstamo hipotecario Velázquez, 123	CaixaBank	28/07/2022	29/01/2030	12.000	11.218	169	11.387
Préstamo hipotecario Unicaja 20 M	Unicaja	29/12/2020	29/12/2032	20.000	17.834	1.836	19.670
Préstamo hipotecario BBVA 8 M	BBVA	12/04/2021	01/05/2030	8.000	7.102	531	7.633
Préstamo hipotecario Santander 12M	Santander	18/03/2022	22/06/2027	12.000	11.609	240	11.849
Préstamo hipotecario Bankinter 754	Bankinter	07/07/2022	07/07/2034	754	659	54	713
Préstamo hipotecario Bankinter 2,3 M	Bankinter	07/07/2022	07/07/2034	2.330	1.998	167	2.165
Préstamo hipotecario Zamudio BBVA 4M	BBVA	19/07/2022	31/07/2037	4.000	3.668	218	3.886
Crédito Bankinter 31/07/2019	Bankinter	26/12/2017	indefinido	2.000	-	1.986	1.986
Préstamo hipotecario Santander General Dávila	B Santander	16/01/2018	30/12/2027	13.000	12.246	754	13.000
Préstamo Banque de Luxembourg Shark Capital	B. de Luxembourg	05/10/2018	05/10/2033	1.000	250	-	250
					194.780	20.336	215.116

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 2023 y 31 de diciembre de 2022, son los siguientes:

A 30 de junio de 2023	Miles de euros						
	Pasivos financieros						Total
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	15.676	16.191	15.639	22.842	23.681	97.108	191.137
Otras deudas	359	371	377	383	390	6.532	8.412
Otros pasivos financieros	17.463	43.328	393	432	448	5.708	67.772
Deudas con entidades vinculadas y accionistas	-	46.529	-	-	-	-	46.529
Deudas a corto plazo con accionistas	8.727	-	-	-	-	-	8.727
Proveedores	3.204	-	-	-	-	-	3.204
Personal	148	-	-	-	-	-	148
Anticipos de clientes	62	-	-	-	-	-	62
Otros acreedores	15	-	-	-	-	-	15
Periodificaciones	4.245	-	-	-	-	-	4.245
	49.899	106.419	16.409	23.657	24.519	109.348	330.251

A 31 de diciembre de 2022	Miles de euros						
	Pasivos financieros						Total
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	20.359	19.702	17.345	16.822	27.160	115.358	216.746
Otras deudas	359	365	371	377	383	6.736	8.591
Otros pasivos financieros	20.193	760	41.857	384	402	6.117	69.713
Deudas con entidades vinculadas y socios	-	-	43.410	-	-	-	43.410
Proveedores	5.598	-	-	-	-	-	5.598
Personal	125	-	-	-	-	-	125
Anticipos de clientes	58	-	-	-	-	-	58
Otros acreedores	15	-	-	-	-	-	15
Periodificaciones	292	-	-	-	-	-	292
	46.999	20.827	102.983	17.583	27.945	128.211	344.548

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	Ratio LTV Global	Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD)
Crédito CaixaBank	≤ 60%	≤ 45%	≥ 1,1
Préstamo hipotecario Velázquez, 123	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	≤ 60%	≤ 45%	≥ 1,1
Préstamo hipotecario Los Madrazo	≤ 70%	*	*
Préstamo CaixaBank	-	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo BBVA	-	≤ 40%	*
Préstamo Santander Atalaya Carretas	-	≤ 55%	*
Préstamo hipotecario Santander 12M	≤ 65%	≤ 50%	≥ 1,1
Préstamo hipotecario Zamudio BBVA 4M	≤ 70%	*	≥ 1,0
Préstamo hipotecario Frux 43M	≤ 60%	≤ 40%	≥ 1,2
Préstamo Santander General Dávila	-	*	≥ 1,05

Definiciones:

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

El incumplimiento de estas obligaciones podría dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial de los préstamos descritos anteriormente.

A 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 2023, 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.

Garantías hipotecarias

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 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 2023	A 31 de diciembre de 2022
Deuda con garantía hipotecaria	183.405	191.837
Valor razonable de los activos hipotecados	507.616	526.812

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 2023	A 30 de junio de 2022	A 30 de junio de 2023	A 30 de junio de 2022
Mercado				
Nacional	99%	99%	16.844	16.142
Extranjero	1%	1%	87	89
	100%	100%	16.931	16.231

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

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2023	A 30 de junio de 2022
Ingresos		
Rentas	14.554	13.987
Refacturación de gastos	2.377	2.244
	16.931	16.231

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.

13.2 Gastos de personal

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 2023	A 30 de junio de 2022
Sueldos, salarios y asimilados	580	401
Cargas sociales	158	122
	738	523

No ha habido indemnizaciones por despido a 30 de junio de 2023 ni de 2022.

El número medio de empleados del Grupo en el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023 y en el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 30 de junio de 2023	A 30 de junio de 2022
Directivos	4	1
Titulados superiores	7	5
Administrativos y otros	11	7
	22	13

El número de empleados a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 30 de junio de 2023	A 30 de junio de 2022
Directivos	4	1
Titulados superiores	7	5
Administrativos y otros	11	7
	22	13

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

Categorías	A 30 de junio de 2023		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	3	4
Titulados superiores	2	5	7
Administrativos y otros	6	5	11
	9	13	22

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

Categorías	A 30 de junio de 2022		
	Hombres	Mujeres	Total

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

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



Directivos	1	-	1
Titulados superiores	2	3	5
Administrativos y otros	4	3	7
	7	6	13

A 30 de junio de 2023 y a 30 de junio de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante se compone de 13 hombres y 1 mujer.

No ha habido empleados con ningún grado de discapacidad durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023.

13.3 Servicios exteriores

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

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2023	A 30 de junio de 2022
Comunidades	1.832	1.453
Reparaciones y conservación	694	717
Servicios profesionales independientes	2.727	2.580
Transportes	4	-
Primas de seguros	116	177
Servicios bancarios y similares	32	80
Publicidad	196	258
Suministros	485	488
Otros servicios	148	193
	6.234	5.946

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 2023 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas (Nota 12).

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2023	A 30 de junio de 2022
Ingresos financieros	74	87
De valores negociables y otros instrumentos financieros	74	87
Gastos financieros	(8.337)	(2.170)
Por deudas con terceros	(8.337)	(2.103)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	(67)
Total	(8.263)	(2.083)

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

Durante el periodo comprendido entre el 1 de junio de 2023 y 30 de junio de 2023 no ha tenido lugar ninguna combinación de negocios.

El resumen de las combinaciones de negocio que tuvieron lugar en 2022 es el siguiente:

	Miles de euros		
	BIN 2017, S.L.U.	Mazabi Tropicana, S.L.U.	Atalaya Carretas, S.L.U.
Inversiones Inmobiliarias	21.789	64.242	80.176
Otros activos	828	823	4.048
Deudas con entidades de crédito	(7.814)	(25.632)	(39.940)
Otros pasivos	(125)	(19.039)	(5.847)
Pasivo ID	(868)	(4.984)	(8.119)
Valor razonable de los activos netos	13.810	15.410	30.318
Coste de la combinación de negocios	(14.678)	(13.479)	(33.603)
Reserva de fusión	(868)	1.931	(3.285)

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se basó en la valoración emitida por la entidad especialista valoradora (Gloval Valuation, S.A.U.) a 31 de diciembre de 2021.

El impacto que han tenido las sociedades fusionadas sobre el Importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Importe neto de la cifra de negocios	Resultado del ejercicio
BIN 2017, S.L.U.	129	(592)
Mazabi Tropicana, S.L.U.	2.348	(736)
Atalaya Carretas, S.L.U.	5.017	3.015
	7.494	1.687

Con fecha 28 de abril de 2022, la Junta de Socios aprobó el Proyecto Común y Conjunto de Fusión, y la fecha de efectos contables a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideran hechas por cuenta de la Sociedad se ha establecido el 1 de enero de 2022, por absorción suscrita por Silicius Real Estate Socimi, S.A. (como sociedad absorbente) y de BIN 2017, S.L.U. participada al 100% con la liquidación y extinción de todo su patrimonio, Mazabi Tropicana, S.L.U. participada al 100% con la liquidación y extinción de todo su patrimonio y Atalaya Carretas, S.L.U. participada al 100% con la liquidación y extinción de todo su patrimonio.

La Sociedad ha optado por acoger la mencionada operación de fusión al régimen de neutralidad fiscal previsto en la LIS habiendo comunicado esta opción a la administración tributaria en octubre 2022.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 86 de la LIS la Sociedad manifiesta que no existen bienes adquiridos que se hayan incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que

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)



figuraban en los de la entidad transmitente ni que tampoco existían en la transmitente beneficios fiscales en los que la Sociedad se haya subrogado a excepción de los siguientes inmuebles: inmuebles “Biniancolet”, “Cala Domingos sn” y “Carretas, 10 - Paz, 11 ”, los cuales han sido incorporados en la Sociedad a su valor razonable en el momento de la fusión. Además, todos ellos han sido incluidos en la valoración realizada por el experto independiente descrita en la nota 6 de la presente memoria.

Como consecuencia de la fusión por absorción efectuada durante el ejercicio 2022 por la Sociedad, Silicius se subrogó en los créditos fiscales generados por BIN 2007, S.L.U., Mazabi Tropicana, S.L.U. y Atalaya Carretas, S.L.U., siendo estas dos últimas compañías, sociedades sujetas a la normativa vizcaína foral. A este respecto, destacar la deducción por la adquisición de activos no corrientes nuevos generada por Mazabi Tropicana, S.L.U. y Atalaya Carretas, S.L.U. en ejercicios anteriores a que se llevase a cabo la operación de fusión por absorción. Así, y con motivo de lo establecido en el artículo 61 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto Sobre Sociedades, las anteriormente mencionadas Compañías generaron deducciones bajo este concepto por importe de 3.274 miles de euros y 1.609 miles de euros, respectivamente.

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

	Miles de euros
	<u>BIN 2017, S.L.U.</u>
Inversiones Inmobiliarias (Nota 0)	22.019
Activo ID (Nota 15)	17
Otros activos	1.759
Otros pasivos	(13.583)
Pasivo ID (Nota 15)	(542)
	<hr/>
Valor razonable de los activos netos	9.670
Contraprestación entregada (Nota 0)	<u>9.670</u>

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

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

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

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)



15. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Activos y pasivos fiscales

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Derechos de cobro		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	147	555
Hacienda Pública, deudora por IS	280	-
	427	555
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por IS	117	62
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	29	130
Impuesto sobre el valor añadido y similares	715	178
	861	370

b) Activos y pasivos por impuesto diferido

El desglose de los activos y pasivos por impuesto diferido por categorías a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	Otros	Total
Activos por impuesto diferido			
A 1 de enero de 2022	1.042	17	1.059
Altas de combinaciones de negocio	-	-	-
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Por diferencias temporarias deducibles	-	19	19
A 31 de diciembre de 2022	1.042	36	1.078
Altas de combinaciones de negocio	-	-	-
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Por diferencias temporarias deducibles	-	-	-
A 30 de junio de 2023	1.042	36	1.078

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		
	Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	Otros	Total
Pasivos por impuesto diferido			
A 1 de enero de 2022	27.662	-	27.662
Cambios en el perímetro	487	-	487
Cambios en el perímetro	(5.894)	-	(5.894)
Altas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	2.514	-	2.514
Bajas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	(53)	-	(53)
A 31 de diciembre de 2022	24.716	-	24.716
Bajas	(734)	-	(734)
Altas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Bajas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	(564)	-	(564)
A 30 de junio de 2023	23.418	-	23.418

El principal movimiento en los pasivos por impuesto diferido se debe principalmente al impacto de la venta de San Onofre. En el momento de la aportación en febrero 2019 de San Onofre, la sociedad dominante se acogió al Régimen de Neutralidad Fiscal, generándose una plusvalía diferida de RNF por importe de 3.132 miles de euros. Contablemente se ha realizado la anulación del Pasivo por impuesto diferido contabilizado en el momento de la aportación 734 miles de euros.

c) Cálculo del impuesto de sociedades

La estimación de el gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	A 30 de junio de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Impuesto corriente	(367)	(664)
Impuesto diferido	1.288	(2.683)
Ajuste de impuesto corriente de ejercicios anteriores	-	-
Impuesto sobre las ganancias	921	(3.347)

El impuesto sobre sociedades del Grupo difiere del importe teórico que se habría obtenido empleando el tipo impositivo aplicable a los beneficios combinados de las sociedades consolidadas. La conciliación entre ambos valores es el siguiente:

	Miles de euros
	A 30 de junio de 2023
(Pérdida) / Beneficio antes de impuestos	(11.289)

**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)**



Impuesto calculado al tipo aplicable a cada sociedad	2.822
Diferencias temporarias	1.347
Aplicación de bases impositivas negativas	(423)
Diferencias permanentes	(2.701)
Deducciones y otros	(125)
(Gasto) / Ingreso por impuesto	921

d) 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 2023 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 los presentes 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 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., (sociedad absorbida por la sociedad dominante en 2022), recibió la notificación de actuaciones inspectoras por parte de la Agencia Tributaria de Islas Baleares con relación al AJD (Impuesto de sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) que recayó sobre la adquisición del Hotel Club Playa Tropicana. En relación a la misma, con fecha 15 de diciembre de 2017, se recibió acta por parte de la administración tributaria resultante en una deuda a ingresar por importe de 1.836 miles de euros (incluidos intereses de demora). Tras firmar el acta en disconformidad, la sociedad recibió con fecha 3 de julio 2018 el correspondiente acuerdo de liquidación derivado del acta de disconformidad, sobre el que se interpuso reclamación económico-administrativa con fecha 24 de julio de 2018. Tras ello, y en relación con el acta mencionada anteriormente, la sociedad recibió expediente sancionador por infracción tributaria, resultante en una sanción de 550 miles euros. Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019, Mazabi Tropicana, S.L. solicitó diferentes propuestas de fraccionamiento de pago y, tras presentar diferentes alegaciones, recibió con fecha 30 de mayo de 2019 notificación de suspensión de ejecución de la sanción derivada del expediente sancionador. Como consecuencia, en relación con dicha inspección, la Sociedad dominante en el ejercicio 2022 pagó el importe restante del ITP pendiente para ahorrarse los intereses por el aplazamiento, 670 miles de euros al 31 de diciembre de 2022, en 2021 se pagaron 212 miles de euros. En relación con el importe derivado de la sanción, la sociedad dominante en el ejercicio 2022 también pagó la cuantía íntegramente

**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)**



para evitar en un futuro posible intereses de demora. El proceso sigue abierto, los Administradores siguen a la espera de una resolución en firme por parte de la Administración Tributaria.

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

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

16. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

a) Provisiones y contingencias

A 30 de junio de 2023 el Grupo no tiene contabilizada ninguna provisión.

Adicionalmente a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Grupo no mantiene ninguna provisión medioambiental ni contingencias.

b) Avales

A 30 de junio de 2023, el Grupo tiene contratados avales por importe de 1.168 miles de euros (1.168 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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.

**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)**



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 2023 mantienen participaciones directas o indirectas en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo. Sin embargo, no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto por su parte ni por personas vinculadas a ellos con intereses en el Grupo.

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

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se ha realizado el pago (sueldos y salarios y dietas) a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante por importe de 140 miles de euros por los servicios prestados durante el ejercicio 2022 (140 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). A 30 de junio de 2023 se han devengado 70 miles de euros por los servicios prestados durante el primer semestre del 2023. No ha habido remuneración a Alta dirección ni a 30 de junio de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022.

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 2023, debido a que la póliza vence el 20 de julio de 2023.

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 2023 ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, 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 2023 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, 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 2023 y 2022:

Miles de euros	
30 de junio de 2023	30 de junio de 2022

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)



Otros gastos de explotación

Mazabi Gestión, S.L.	1.450	1.044
Total	1.450	1.044

Ingresos financieros

Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	6	93
Atalaya Atocha, S.L.	40	18
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	28	54
Total	74	165

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 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 2022) y ningún importe imputado como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (ningún importe a 30 de junio de 2022).

Los otros gastos de explotación con Mazabi gestión por importe de 1.450 miles de euros se componen de 587 miles de euros por la intermediación en la compraventa de Nassica y Amara, 29 de marzo de 2023 y la de San Onofre de 20 de junio de 2023. El importe restante 863 miles de euros son los fees de gestión recurrentes sujetos a la actividad del negocio.

18.2 Saldos con partes vinculadas

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Miles de euros				
A 30 de junio de 2023	Créditos con accionistas	Créditos con entidades contabilizadas por el método de la participación	Deudas con accionistas	Proveedores, entidades vinculadas
Atalaya Atocha, S.L.	-	1.415	-	-
Mazabi General Dávila, S.L.	-	130	-	-
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	179	-	-
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (*)	3.103	-	46.529	-
Mazabi Gestión, S.L.	-	-	-	-
Total	3.103	1.724	46.529	-

Miles de euros				
A 31 de diciembre 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.	-	1.375	-	-
Mazabi General Dávila, S.L.	-	130	-	-
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	173	-	-
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (*)	3.975	-	43.410	-
Dotila Holding, S.A.R.L.	-	-	-	-

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)



Mazabi Recoletos, S.L.	-	-	-
Total	3.975	1.678	43.410

(*) El saldo registrado a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 60).

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

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

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

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

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

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

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

**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)**



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 procedió a registrar un pasivo por valor de 10.000 miles de euros surgido de la combinación de negocios y a pesar de que está condicionado a que las acciones no fuesen transmitidas con anterioridad por Merlin por su total o en parte, siguiendo un principio de prudencia en la combinación de negocios, para reflejar las obligaciones de recompra anteriormente descritas respectivamente en relación 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.

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.

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

**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)**



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

Servicios

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

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

Obligaciones de las partes

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

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

Remuneración

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

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:

**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)**



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

Forma de pago

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

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

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

No es de aplicación.

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

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

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

A este respecto, sobre los 8.727 miles de euros:

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

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

No es de aplicación.

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

- Dividendo de ejercicio 2021 por importe de 1.039 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 5 de abril de 2023.
- Dividendo del ejercicio 2022 por importe de 8.727 miles de euros aprobado por la Junta General de Accionistas del 27 de junio de 2023.

- 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.

**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)**



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

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

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

No es de aplicación.

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

El 30 de junio de 2023 se firmó un contrato de promesa de compraventa por el activo Mediana Parque Oeste, por importe de 3.500 miles de euros. Ambas partes han acordado que el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa tendrá lugar el 27 de octubre de 2023. El 6 día de julio de 2023 se recibieron unas arras por importe de 350 miles de euros.

El 7 de julio de 2023 se realizó el pago del dividendo por importe de 8.727 miles de euros. Se dio a elegir a los accionistas la forma de recibirlo, en efectivo o en especie consistente en pagarés. El dividendo en especie ha consistido en otorgar el mismo 7 de julio los pagarés para después capitalizar los créditos vinculados a los mencionados pagarés mediante su aportación en un aumento de capital por compensación de créditos. Respecto a la capitalización de los pagarés, la ampliación de capital se ha inscrito el día 19 de julio de 2023, ver detalle nota 11.1.

Durante el mes de julio se ha ido amortizando parcialmente el principal de los contratos de deuda alternativa firmados el 15 de julio de 2022. El 4 de julio de 2023 se han amortizado parcialmente 4.136 miles de euros, el día 6 de julio se amortizó un total de deuda de 1.181 miles de euros y el 19 de julio se ha amortizado 1.181 miles de euros adicionales. Por lo tanto, la deuda pendiente de alternativos a la fecha de formulación es de 10.000 miles de euros de los 19.500 miles de euros que se firmaron el 15 de julio de 2022.

La Sociedad en el mes de julio de 2023 ha procedido a la venta de su participación en Atalaya Superficies comerciales, S.L. cuyo porcentaje a 30 de junio de 2023 era de un 21,87%. El precio de venta fijado es un total de 3.878 miles de euros, ver detalle nota 2.5.

Desde el 30 de junio de 2023 hasta la formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, no se han producido más hechos posteriores relevantes que hayan de revelarse en la presente memoria consolidada.

Anexo I – Sociedades dependientes, negocios conjuntos y operaciones conjuntas incluidas en el perímetro de consolidación

A 30 de junio de 2023

Nombre	Centro Principal de Actividad	Domicilio	Sociedad Titular de la Participación	Participación % sobre el nominal	Tipo de vinculación	Método de Integración	Actividad
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	65,17	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	53,21	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Atocha, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	32,14	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	Cl Copérnico Num.54 P.5 Pta.2 08021	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	34,05	Operación conjunta	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	21,87	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	C/ Velázquez 123 5º	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,00	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2022

Nombre	Centro Principal de Actividad	Domicilio	Sociedad Titular de la Participación	Participación % sobre el nominal	Tipo de vinculación	Método de Integración	Actividad
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	65,17	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	53,21	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Atocha, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	32,14	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	Cl Copérnico Num.54 P.5 Pta.2 08021	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	34,05	Operación conjunta	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	21,87	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	C/ Velázquez 123 5º	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,00	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 Yserías, 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
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 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 Mandía	Mallorca	Islas Baleares	24/07/2019	24/07/2019	Hotel
Grecia - Ciudad Tte	Castellón de la Plana	Castellón	31/07/2019	31/07/2019	Retail
Los Madrazo, 6-8-10	Madrid	Madrid	21/11/2019	21/11/2019	Residencial
CC La Fira	Reus	Tarragona	27/02/2020	27/02/2020	Centro Comercial
CC Thader	Murcia	Murcia	27/02/2020	27/02/2020	Centro Comercial
Hotel Plaza Las Matas	Las Rozas	Madrid	08/09/2020	26/10/2020	Hotel
Las Matas	Las Rozas	Madrid	08/09/2020	26/10/2020	Retail
Mediana Parque Oeste	Alcorcón	Madrid	08/09/2020	26/10/2020	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	27/09/2022	Hotel
Cala Domingos sn	Mallorca	Islas Baleares	24/07/2019	27/09/2022	Hotel
Paseo General Dávila, 87	Santander	Cantabria	24/07/2019	24/07/2019	Oficinas
Atocha, 8-10	Madrid	Madrid	24/07/2019	24/07/2019	Residencial
130, Route d' Arlon	Strassen	Luxemburgo	21/11/2019	21/11/2019	Retail
166 Vauxhall Bridge Road	Londres	Reino Unido	21/11/2019	21/11/2019	Oficinas
Reguliersdwarsstraat 90-92	Amsterdam	Países Bajos	21/11/2019	21/11/2019	Oficinas
Biniancollet	Menorca	Islas Baleares	05/02/2021	27/09/2022	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

ANEXO III – BALANCE FUSIONADAS

**Balance de Fusión de
"BIN 2017, S.L.U." (Sociedad Absorbida)**

	<u>31/12/2021</u>
ACTIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE:	
Inversiones inmobiliarias	18.316.790
Inversiones financieras no corrientes	109.167
Otros activos financieros	109.167
Activos por impuesto diferido	17.156
Total activo no corriente	<u>18.443.113</u>
ACTIVO CORRIENTE:	
Existencias	223
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	572.031
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	129.451
Total activo corriente	<u>701.705</u>
TOTAL ACTIVO	<u>19.144.818</u>



ANEXO III – BALANCE FUSIONADAS

	31/12/2021
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
PATRIMONIO NETO:	
Capital suscrito	2.525.000
Prima de emisión	-
Reservas	(51.747)
Reservas por ajuste de combinación de negocios - Acciones A y B	-
Otras aportaciones de socios	-
Ajustes por cambios de valor	-
Acciones propias	-
Dividendo a cuenta	-
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	(511.688)
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	1.961.565
Total patrimonio neto	11.206.099
PASIVO NO CORRIENTE:	
Obligaciones y otros valores negociables	-
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	7.332.289
Otros pasivos financieros	109.167
Deudas con empresas relacionadas - Acciones A y B	-
Pasivos por impuesto diferido	-
Provisiones	-
Total pasivo no corriente	7.441.456
PASIVO CORRIENTE:	
Provisiones	-
Obligaciones y otros valores negociables	-
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	481.338
Otros pasivos financieros corrientes	-
Deudas con empresas relacionadas - Acciones B	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.924
Pasivos por impuestos sobre ganancias corrientes	-
Otros pasivos corrientes	-
Total pasivo corriente	497.263
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	19.144.818



ANEXO III – BALANCE FUSIONADAS

**Balance de Fusión de
"ATALAYA CARRETAS, S.L.U." (Sociedad Absorbida)**

ACTIVO	A 31 de diciembre de 2021
ACTIVO NO CORRIENTE	
Inversiones inmobiliarias	47.699.784
Inversiones financieras a largo plazo	65.940
Otros activos financieros	65.940
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	47.765.724
ACTIVO CORRIENTE	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.495.850
Créditos a empresas	1.495.850
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	480.110
Clientes	127.279
Deudores varios	1.308
Otros créditos con las Administraciones Públicas	351.523
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.006.559
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	3.982.519
TOTAL ACTIVO	51.748.243



ANEXO III – BALANCE FUSIONADAS

	A 31 de diciembre de 2021
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
FONDOS PROPIOS	5.961.050
Capital	60.000
Prima de asunción	10.539.870
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.814.715)
Resultado del ejercicio	175.895
TOTAL PATRIMONIO NETO	5.961.050
PASIVO NO CORRIENTE	
Deudas a largo plazo	38.232.325
Deudas con entidades de crédito	38.164.325
Otros pasivos financieros	68.000
Deudas con socios a largo plazo	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	38.232.325
PASIVO CORRIENTE	
Deudas a corto plazo	1.776.000
Deudas con entidades de crédito	1.776.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.372.704
Proveedores	4.355.108
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17.596
Periodificaciones a corto plazo	1.406.164
TOTAL PASIVO CORRIENTE	7.554.868
TOTAL PASIVO	45.787.193
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	51.748.243



ANEXO III – BALANCE FUSIONADAS

Balance de Fusión de
"MAZABI TROPICANA, S.L.U." (Sociedad Absorbida)

	31/12/2021
ACTIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE:	
Inversiones inmobiliarias	44.304.622
Inversiones financieras no corrientes	92.750
Otros activos financieros	92.750
Total activo no corriente	44.397.372
ACTIVO CORRIENTE:	
Existencias	27.093
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	380.793
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	322.199
Total activo corriente	730.085
TOTAL ACTIVO	45.127.457



ANEXO III – BALANCE FUSIONADAS

	31/12/2021
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
PATRIMONIO NETO:	
Capital suscrito	60.002
Prima de emisión	5.242.474
Reservas	(2.663.563)
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	(2.182.463)
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	456.450
Total patrimonio neto	456.450
PASIVO NO CORRIENTE:	
Obligaciones y otros valores negociables	
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	22.781.656
Otros pasivos financieros	92.750
Provisiones	765.526
Total pasivo no corriente	23.639.932
PASIVO CORRIENTE:	
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	2.850.797
Otros pasivos financieros corrientes	17.957.659
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	222.619
Total pasivo corriente	21.031.075
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	45.127.457



Anexo II – Inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo



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 2023



El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes en fecha 27 de julio de 2023, 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 2023, 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 2023**



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)

Camin de la Mesa, S.A.U.

**Persona física representante D. Javier
Cervantes Merino**

(Vocal del Consejo de Administración)

D. Marino Medina Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)

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

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023



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 2023 en la sesión del 27 de julio de 2023, 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 2023. Asimismo, certifico que estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son los mismos que se aprobaron en el citado Consejo de Administración, por lo que firmo en todas sus páginas.

D. Luis Ortego Castañeda

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

Declaran:

Que hasta donde alcanza su conocimiento, los estados financieros intermedios 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 2023, formulados por el Consejo de Administración en su reunión del 27 de julio de 2023 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, 27 de julio de 2023.



D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

(Presidente del Consejo de Administración)



D. Vicente Gómez de la Cruz

(Vocal del Consejo de Administración y Vicesecretario)



Atalaya Inversiones Financieras, S.L.

Persona física representante D.
Guillermo Ignacio de la Puerta Olabarria
(Vocal del Consejo de Administración)



D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando

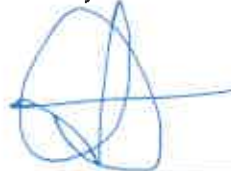
(Vocal del Consejo de Administración)



Royo Wood, S.L.

Persona física representante D. Santiago
Royo López

(Vocal del Consejo de Administración)



Eurozasa, S.L.


Persona física representante Dña.
Concepción Díaz Guerrero
(Vocal del Consejo de Administración)



Amitron, S.L.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Kenvest Restoration, S.L.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Suarlopez, S.L.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Retail, S.L.U.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



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

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Properties SOCIMI, S.A.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Camin de la Mesa, S.A.U.

**Persona física representante D. Javier
Cervantes Merino**

(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 27 de julio de 2023, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración aprobó por unanimidad:
 - a) La formulación de estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo cerrado a 30 de junio de 2023.
- 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados formulados por parte del Consejo de Administración en su Reunión de 27 de julio de 2023, siendo el contenido íntegro inalterado.

Y para que así conste a los efectos oportunos, se expide la presente Certificación en Madrid a 27 de julio de 2023.

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 2023

Miles de euros	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
ACTIVO		
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inmovilizado intangible	79.545	81.970
Inversiones inmobiliarias	499.016	535.023
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	14.020	14.032
Instrumentos de patrimonio	14.020	14.032
Inversiones financieras a largo plazo	4.631	4.353
Activos por impuesto diferido	901	901
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	598.112	636.279
ACTIVO CORRIENTE		
Existencias	0	221
Anticipos a proveedores	0	221
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10.111	4.535
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.729	3.995
Activos por impuesto corriente	306	374
Otros créditos con las Administraciones Públicas	77	166
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	2.605	1.670
Inversiones financieras a corto plazo	0	6
Periodificaciones a corto plazo	196	86
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.805	4.695
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	22.718	11.213
TOTAL ACTIVO	620.830	647.492

Miles de euros	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
PATRIMONIO NETO		
FONDOS PROPIOS	286.272	298.911
Capital suscrito	30.955	30.955
Prima de emisión	58.022	58.022
Reservas	243.979	241.451
Acciones en patrimonio propias	(219)	(209)
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A		-
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	(46.529)	(43.410)
Resultado del ejercicio	64	12.102
TOTAL PATRIMONIO NETO	286.272	298.911
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas a largo plazo	219.632	239.752
Deudas con entidades de crédito	161.947	182.284
Acreedores por arrendamiento financiero	8.053	8.232
Otros pasivos financieros	49.632	49.236
Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	46.529	43.410
Pasivos por impuesto diferido	18.945	19.679
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	285.106	302.841
PASIVO CORRIENTE		
Deudas a corto plazo	32.438	39.447
Deudas con entidades de crédito	14.909	19.582
Acreedores por arrendamiento financiero	359	359
Otros pasivos financieros	17.170	19.506
Otras deudas a corto plazo con accionistas	8.727	0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.287	6.293
Proveedores	7.471	5.659
Acreedores varios	209	165
Otras deudas con las Administraciones Públicas	607	179
Periodificaciones a corto plazo	4.245	290
TOTAL PASIVO CORRIENTE	49.452	45.740
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	620.830	647.492

Miles de euros	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	15.834	11.786
Otros ingresos	1.393	27
Gastos de personal	(701)	(489)
Sueldos, salarios y asimilados	(551)	(375)
Cargas sociales	(150)	(114)
Otros gastos de explotación	(7.862)	(5.801)
Servicios exteriores	(6.044)	(4.670)
Otros tributos	(1.736)	(1.174)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(83)	43
Amortización	(6.236)	(3.662)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5.289	(92)
Otros resultados no recurrentes	-	(1)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	7.717	1.768
Ingresos financieros	74	226
Gastos financieros	(8.186)	(1.161)
RESULTADO FINANCIERO	(8.112)	(935)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(396)	833
Impuestos sobre beneficios	460	247
RESULTADO DEL EJERCICIO	64	1.080