

BME Growth

Madrid, 05 de agosto de 2025

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 2025.
- Estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de SILICIUS, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,



D. Luis Ortego Castañeda

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

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

Informe de revisión limitada
Estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025



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 a 30 de junio de 2025, la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 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 2024. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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

1

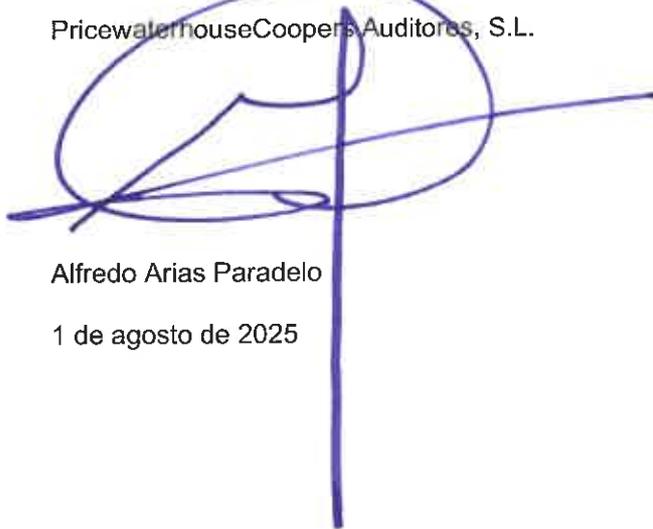


Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. 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.



Alfredo Arias Paradelo

1 de agosto de 2025





**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 2025

**ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL
PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 DE SILICIUS REAL ESTATE
SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

ÍNDICE

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2025	1
CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025	3
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.....	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025	6
1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL	7
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS ..	10
3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO.....	14
4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	18
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE	19
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	39
14. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL	42
15. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES	43
16. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	46
17. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021	50
18. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL	51
19. HECHOS POSTERIORES.....	51
ANEXO I – SOCIEDADES DEPENDIENTES, ASOCIADAS Y OPERACIONES CONJUNTAS INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	52
ANEXO II – INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DEL GRUPO	53

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresado en miles de euros)



	Notas	30/06/2025	31/12/2024
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inmovilizado intangibles	5	2.398	2.698
Inversiones inmobiliarias	6	555.521	578.873
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	7	4.394	2.327
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	8	1.618	1.545
Inversiones financieras a largo plazo		3.362	4.033
Activos por impuesto diferido	14	1.059	1.059
Total activo no corriente		568.352	590.535
ACTIVO CORRIENTE:			
Anticipos a proveedores		2.901	229
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		7.658	8.824
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	7.300	8.208
Deudores varios	8	13	10
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8	345	606
Periodificaciones a corto plazo		210	104
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	3.241	11.413
Total activo corriente		14.010	20.569
TOTAL ACTIVO		582.362	611.104

Las Notas 1 a 19 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 2025.

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresado en miles de euros)



	Notas	30/06/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
FONDOS PROPIOS			
Capital social	11	307.700	304.856
Ganancias acumuladas y otras reservas	11.1	31.394	31.394
Acciones en patrimonio propias	11.1	329.011	346.484
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B		(300)	(300)
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		(51.498)	(57.251)
	11.2	(907)	(15.471)
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad		307.700	304.856
Participaciones no dominantes	11.2	(448)	3.268
Total Patrimonio neto		307.252	308.124
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo	8	187.864	96.082
Deudas con entidades de crédito	8	174.669	82.100
Otras deudas	8	7.311	7.495
Otros pasivos financieros	8	5.884	6.487
Pasivos por impuesto diferido	14	22.333	23.225
Total pasivo no corriente		210.197	119.307
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones a corto plazo		154	-
Deudas a corto plazo	8	2.728	115.291
Deudas con entidades de crédito	8	2.357	68.974
Otras deudas	8	371	371
Otros pasivos financieros	8	-	45.946
Deudas a corto plazo con accionistas – Acciones B		51.498	57.251
Otras deudas a corto plazo con accionistas		2.000	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.209	5.753
Proveedores y otras cuentas a pagar	8	2.861	3.108
Otras deudas con las Administraciones Públicas	8	289	578
Anticipos de clientes	8	59	2.067
Periodificaciones a corto plazo	8	5.325	5.378
Total pasivo corriente		64.914	183.674
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		582.362	611.104

Las Notas 1 a 19 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 2025.

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 2025 (Expresada en miles de euros)



	Notas	Período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025	Período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
CUENTA DE RESULTADOS			
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	15.347	15.163
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(1.060)	(7.714)
Aprovisionamientos		(9)	-
Gastos de personal	13.2	(969)	(799)
Sueldos, salarios y asimilados	13.2	(798)	(622)
Cargas sociales	13.2	(171)	(177)
Otros gastos de explotación	13.3	(6.814)	(6.879)
Servicios exteriores	13.3	(5.221)	(5.320)
Otros tributos	13.3	(1.379)	(1.515)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(133)	(44)
Otros gastos de gestión corriente		(81)	-
Amortización y deterioro del inmovilizado intangible		(167)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(294)	(294)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.034	(523)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		(860)	-
Ingresos financieros	13.4	384	310
Gastos financieros	13.4	(7.370)	(8.143)
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación		853	(155)
RESULTADO FINANCIERO		(6.993)	(7.988)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(959)	(8.511)
Impuestos sobre beneficios	14	-	(64)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(959)	(8.575)
Atribuible a los Socios de la Sociedad Dominante		(907)	(8.750)
Atribuible a la participación no dominante		(52)	175

Las Notas 1 a 19 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 2025.

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 2025 (Expresado en miles de euros)



	Nota	Período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025	Período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024
Resultado del ejercicio	11	(959)	(8.575)
Otro resultado global		-	-
Total resultado global del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		(907)	(8.750)
Total resultado global del ejercicio atribuible a la participación no dominante		(52)	175

Las Notas 1 a 19 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 2025.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresado en miles de euros)

	Capital social (Nota 11)	Ganancias acumuladas y Otras reservas (Nota 11)	Acciones en patrimonio neto propias	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B (Notas 11 y 14)	Resultado del ejercicio atribuible a los socios de la Sociedad dominante (Nota 13)	Participaciones no dominantes (Nota 11.2)	TOTAL
					Patrimonio neto atribuible a los socios de la Sociedad dominante		
SALDO 1 DE ENERO DE 2024	31.394	374.505	(300)	(49.765)	(27.560)	3.131	331.405
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(8.750)	175	(8.575)
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	(8.750)	175	(8.575)
Distribución del resultado	-	(27.560)	-	-	27.560	-	-
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	361	-	(3.592)	-	(70)	(3.301)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	(27.199)	-	(3.592)	27.560	(70)	(3.301)
SALDO 30 DE JUNIO DE 2024	31.394	347.306	(300)	(53.357)	(8.750)	3.236	319.529
SALDO 1 DE ENERO DE 2025	31.394	346.484	(300)	(57.251)	(15.471)	3.269	308.125
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(907)	(52)	(959)
Total resultado global del ejercicio	-	(15.471)	-	-	(907)	(52)	(959)
Distribución del resultado	-	(2.000)	-	-	15.471	-	-
Dividendos	-	(2.000)	-	-	(2.000)	-	(2.000)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	(2)	-	5.753	-	(3.665)	2.086
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	(17.473)	-	5.753	15.471	(3.665)	86
SALDO 30 DE JUNIO DE 2025	31.394	329.011	(300)	(51.498)	(907)	(448)	307.252

Las Notas 1 a 19 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 2025.

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 2025
(Expresado en miles de euros)



	Notas	30 de Junio de 2025	30 de Junio de 2024
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(959)	(8.511)
Ajustes del resultado		8.556	16.039
Correcciones valorativas por deterioro		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado intangible	5	461	294
Deterioro y resultado por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	44
Ingresos financieros	13.4	(343)	(310)
Gastos financieros	13.4	7.370	8.143
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	1.060	7.714
Resultado inversiones contabilizadas por el método de la participación	7	(853)	155
Otros ajustes al resultado		861	101
Cambios en el capital corriente		(1.943)	101
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.507)	827
Acreedores y otras cuentas a pagar		(2.606)	(866)
Otros activos corrientes		(106)	-
Otros pasivos corrientes		1.950	140
Otros activos no corrientes		327	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(6.945)	(4.771)
Cobro de intereses		302	253
Pago de intereses		(7.247)	(5.024)
Impuestos pagados		-	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.291)	2.859
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobros y pagos por desinversiones			
Cobros por inversiones inmobiliarias		3.650	450
Pagos por créditos a inversiones contabilizadas (método participación)		(32)	1.000
Salida de perímetro		3.620	-
Pagos por Inversiones inmobiliarias	6	(4.432)	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		2.806	1.450
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
Emisión de deuda financiera	12	163.300	242
Devolución deuda financiera	12	(172.987)	(8.231)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto		-	-
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(9.687)	(7.989)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(8.172)	(5.619)
Efectivo al inicio del ejercicio		11.413	20.858
Efectivo al final del ejercicio		3.241	15.239

Las Notas 1 a 19 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 2025.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

La Sociedad cotiza en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity desde el 23 de septiembre de 2021, teniendo su sede fiscal en la calle Velázquez, 123, 6ª planta, 28006, Madrid. Las acciones salieron a cotizar a 15,60€/acción, cerrando a 10,90€/acción a 30 de junio de 2025.

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.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



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

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

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

a) Régimen regulatorio

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

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

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresada en miles de euros)



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

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

Las cuentas anuales individuales de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio 2024 fueron formuladas el 31 de marzo de 2025. Las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2024 fueron formuladas el 31 de marzo de 2025. Ambas cuentas anuales fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 23 de junio de 2025.

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 2025 y 31 de diciembre de 2024:

A 30 de junio de 2025

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

A 31 de diciembre 2024

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

c) Cambios en el perímetro

Con fecha 01 de abril de 2025 la sociedad dominante ha procedido a la venta de un 55,17% de su participación en la mercantil Mazabi General Dávila, S.L., manteniendo a fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos un 10,00% de participación en la misma. De esta forma la participación pasa a integrarse por el método de puesta en equivalencia (Nota 7). El valor contable de esta participación al 30 de junio de 2025 es de 3.327 miles de euros (Nota 11) recogido dentro del epígrafe "b) Inversiones contabilizadas por el método de participación".

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(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 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para todos los ejercicios presentados salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 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 2024, 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 2024, excepto por lo descrito en la Nota 2.3.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 31 de julio de 2025.

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 2025 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el año finalizado el 31 de diciembre de 2024.

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 2025:**

NIC 21 (Modificación) "Falta de convertibilidad": El IASB ha modificado la NIC 21 para añadir requisitos para ayudar a las entidades a determinar si una moneda es intercambiable por otra

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



moneda y el tipo de cambio al contado a utilizar cuando no lo es. Esta modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2025.

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 estas cuentas anuales consolidadas, 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 18 “Presentación y desglose en los estados financieros”: El IASB ha emitido una nueva norma sobre presentación y desglose en los estados financieros, que sustituye a la NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

La NIIF 18 no cambia el reconocimiento o a la valoración de partidas en los estados financieros, pero podría cambiar lo que una entidad reporta como su “resultado de explotación”.

Esta nueva norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, incluso para los estados financieros intermedios, y se requiere una aplicación retrospectiva. Se permite su aplicación anticipada, si bien la norma está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

NIIF 19 “Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses”: Esta nueva norma ha sido desarrollada para permitir que las dependientes sin responsabilidad pública, con una matriz que aplica las normas NIIF en sus estados financieros consolidados, apliquen las normas NIIF con requisitos de desglose reducidos.

Mejoras Anuales de la Norma NIIF® de Contabilidad. Volumen 11: Las modificaciones aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2026. El propósito de las modificaciones es evitar posibles confusiones surgidas de inconsistencias de redacción en la normativa, abordando cambios en las siguientes normas:

- NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”;
- NIIF 7 “Instrumentos financieros: Información a revelar”;
- NIIF 9 “Instrumentos financieros”;
- NIIF 10 “Estados financieros consolidados”; y
- NIC 7 “Estado de flujos de efectivo”.

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

Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 “Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros”:

Estas modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 son para:

- a) Aclarar la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;
- b) Aclarar y añadir orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente de pagos de principal e intereses;
- c) Incorporar nuevos requerimientos de información a revelar para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); y
- d) Actualizar la información a revelar para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Las modificaciones del punto (b) son más relevantes para las instituciones financieras, si bien las modificaciones en (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 “Contratos relativos a electricidad dependiente de la naturaleza”: Los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza ayudan a las empresas a garantizar su suministro eléctrico a partir de fuentes como la energía eólica y solar.

Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

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 2024, a excepción de los cambios en las estimaciones para determinar la provisión por el impuesto sobre las ganancias.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



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:

	Miles de euros	
	30.06.2025	31.12.2024
Deuda financiera	184.708	204.886
Inversiones inmobiliarias	555.521	578.873
Ratio Loan to Value	33%	35%
Efectivo y equivalente de efectivo	3.241	11.413
Líneas de crédito y otros préstamos no dispuestos	0	0
Total reservas de liquidez	3.241	11.413
Activo corriente	14.010	20.569
Pasivo corriente	64.914	183.674
Fondo de maniobra	(50.904)	(163.104)

	Miles de euros	
	30.06.2025	31.12.2024
Deuda financiera	184.708	204.886
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-3.241	-11.413
Deuda financiera neta	181.467	193.473
Patrimonio neto	307.252	308.124
Deuda Financiera + Patrimonio neto	488.719	501.597
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	37%	39%

A 30 de junio de 2025 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 50.904 miles de euros. Sin embargo, si excluimos del cálculo la deuda con Merlin Properties SOCIMI, S.A. por las acciones B (Nota 17), por valor de 51.498 miles de euros a 30 de junio de 2025, el fondo de maniobra restante sería positivo y por importe de 594 miles de euros.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresada en 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) A fecha de la preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, la Sociedad dominante no ha ejercitado su derecho a ejecutar el mecanismo relacionado con las acciones B, y el Consejo de Administración de la Sociedad dominante considera que el ejercicio por parte de Merlin Properties SOCIMI, S.A. de su derecho (Nota 17) no se materializaría mediante la salida de caja del Grupo sino mediante cualquiera de los siguientes procedimientos recogidos en el acuerdo por las acciones B:
 - 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%.

La opción "a" o la "b" se tratan de alternativas para hacer efectivo el mecanismo. En caso de que la opción "a" no fuera posible de ejecutar técnicamente debido a la imposibilidad por parte de Merlin de subrogarse en el endeudamiento actual de los activos, no estando SILICIUS obligado formalmente a la amortización previa del endeudamiento de los activos elegidos de la opción "a", la única forma de hacer efectivo el mecanismo sería la opción "b". Siendo este el supuesto efectivo de posible ejecución del mecanismo, no existirían necesidades adicionales de caja por parte de la Sociedad Dominante para hacer frente al mecanismo, y al eventual pago de la deuda asociada a los activos entregados.

En todo caso, de necesitarlo, el Grupo podría proceder a la venta de determinados activos inmobiliarios para sufragar potenciales necesidades de liquidez

- (ii) Flujos de explotación:
 - El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante prevé que los activos propiedad del Grupo generarán a futuro flujos de caja de explotación positivos suficientes. En este sentido, adicionalmente a las reservas de liquidez de 3,2 millones de euros a 30 de junio de 2025, el Grupo tiene previsto para 31 de diciembre de 2025 un flujo de caja positivo de explotación de 5 millones de euros, después del pago de intereses.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

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

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 30 de junio de 2025, el importe dispuesto de estos contratos de financiación con interés variable asciende a 20.503 miles de euros, siendo 166.862 miles de euros la financiación con tipo fijo.

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

Estos análisis tienen en cuenta:

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

b) Riesgo de crédito

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

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 2025 (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 y empresa en funcionamiento

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

3.2 Gestión del riesgo de capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo y la adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto)) al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	Miles de euros	
	30.06.2025	31.12.2024
Deuda financiera	184.708	204.886
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(3.241)	(11.413)
Deuda financiera neta	181.467	193.473
Patrimonio neto	307.252	308.124
Deuda Financiera + Patrimonio neto	488.719	501.597
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	37%	39%

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 2025
(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 2025	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	-	551.521	551.521
Total activos	-	-	551.521	551.521

31 de diciembre de 2024	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	-	578.873	578.873
Total activos	-	-	578.873	578.873

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 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 2025 (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 2025

	Miles de euros							
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Prestación de servicios	4.049	6.627	2.491	1.259	729	193	-	15.347
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	(1.061)	-	1	-	-	-	(1.060)
Gastos operativos	(1.069)	(4.643)	(808)	(1.006)	(216)	(41)	-	(7.783)
Deterioro por enajenación del inmovilizado	-	(294)	-	-	-	-	-	(294)
Amortización del inmovilizado material	-	-	-	(167)	-	-	-	(167)
Resultado de explotación	2.980	629	1.683	87	513	152	-	6.034
Ingresos financieros	1	-	-	-	-	-	383	384
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	(861)	(861)
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	(33)	885	-	-	853
Gastos financieros	(2.461)	(1.752)	(796)	(1.702)	(515)	-	(144)	(7.370)
Resultado financiero	(2.460)	(1.752)	(796)	(1.735)	369	-	(622)	(6.994)
Resultado antes de impuestos	520	(1.132)	887	(1.644)	880	152	(622)	(959)
Resultado del ejercicio	520	(1.132)	887	(1.644)	880	152	(622)	(959)

30 de junio de 2024

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresada en miles de euros)



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.

30 de junio de 2025

	Miles de euros							
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Activos no corrientes	199.465	150.804	90.715	68.961	52.298	4.748	1.361	568.352
Inversiones inmobiliarias	198.020	146.946	88.659	68.337	48.867	4.692	-	555.521
Otros activos no corrientes	1.445	3.858	2.056	623	3.431	56	1.361	12.831
Activos corrientes	682	6.731	153	1.111	112	-	5.221	14.010
Pasivos no corrientes	105.262	13.117	60.850	8.415	434	62	22.057	210.197
Pasivos corrientes	2.119	8.193	68	1.399	9	-	53.126	64.914

31 de diciembre de 2024

	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Activos no corrientes	190.792	157.950	90.126	93.605	53.370	4.676	16	590.535
Inversiones inmobiliarias	189.900	152.352	87.827	93.257	50.861	4.676	-	578.873
Otros activos no corrientes	892	5.599	2.299	348	2.509	-	16	11.662
Activos corrientes	2.066	7.686	248	2.379	24	2.031	6.135	20.569
Pasivos no corrientes	40.192	30.764	13.070	26.029	4.900	1.780	2.572	119.307
Pasivos corrientes	16.709	38.919	18.972	18.464	13.572	161	76.877	183.674

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Fondo de comercio	Otros	Total
A 1 de enero de 2024			
Importe neto en libros inicial	3.271	21	3.292
Altas	0	8	8
Deterioro	(589)	(13)	(602)
Importe neto en libros final	2.682	16	2.698
A 31 de diciembre de 2024			
Coste	5.888	62	5.950
Deterioro del valor acumulado	(3.206)	(46)	(3.252)
Importe neto en libros	2.682	16	2.698
A 1 de enero de 2025			
Importe neto en libros inicial	2.682	10	2.782
Deterioro	(294)	-	(294)
Importe neto en libros	2.388	10	2.398
A 30 de junio de 2025			
Coste	5.888	62	5.950
Deterioro del valor acumulado	(3.500)	(52)	(3.552)
Importe neto en libros	2.388	10	2.398

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



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 siete segmentos operativos identificados en la Nota 4. Un resumen a nivel de segmento de la asignación del fondo de comercio se presenta más abajo.

	Miles de euros
	Fondo de Comercio
Centro Comercial	2.388
Total	2.388

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

El Grupo comprueba 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 2025, el importe recuperable de las unidades generadoras de efectivo (UGEs) se determinó sobre la base de los cálculos del valor de uso que requieren el uso de hipótesis. Los cálculos usan proyecciones de flujos de efectivo basadas en presupuestos financieros aprobados por la dirección que cubren un periodo de 10 años.

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

c) Estimación significativa – Deterioro del valor

Tras la realización del test de deterioro al 30 de junio de 2025, 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 2025, el importe recuperable del fondo de comercio completo es de 2.388 miles de euros.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Inversiones Inmobiliarias *	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Retail – Comercial	14	14
Oficinas	6	6
Hotel	4	4
Centro Comercial	3	3
Logístico	1	1
Residencial	2	3
Total	30	31

** 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 01.01.2024	597.604
Adquisiciones	5.812
Bajas	(9.200)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(15.343)
Saldo a 31.12.2024	578.873
Adquisiciones	4.353
Bajas	(3.650)
Salida perímetro Davila	(22.995)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(1.060)
Saldo a 30.06.2025	555.521

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 2025 (Expresada en miles de euros)



Entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

Adquisiciones

Segmento	Miles de euros
Adquisiciones	
Mejoras en activos (1)	4.353
	4.353

- (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, 1.200 miles de euros en el inmueble Hotel Cala Domingos, 1.374 miles de euros en el inmueble sito en Rivas, y los 876 miles de euros en el inmueble sito en el CC Thader.

Entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024 el Grupo completó las siguientes transacciones:

Adquisiciones:

	Miles de euros
Adquisiciones	
Mejoras en activos (1)	5.812
	5.812

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

Bajas

- Con fecha 1 de abril de 2025 se produjo la venta del inmueble sito en Plaza Mayor por un importe de 3.200 miles de euros.
- Asimismo, y también en abril de 2025 se ha vendido el 55,17% de las participaciones de Mazabi General Dávila S.L. propiedad de la Sociedad dominante por un valor neto de 5.200 miles de euros, manteniendo a fecha de formulación una participación en la mercantil de un 10,00%. A efectos de inversiones inmobiliarias, con esta pérdida de control de la sociedad, sale del perímetro de consolidación un inmueble valorado en 22.995 miles de euros a cierre de 31 de diciembre de 2024 y la participación pasa a contabilizarse por el método de la participación. (Nota 7)

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 2025 (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 2025	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
Ingresos por arrendamiento (Nota 13.1)	15.347	15.163
Ingresos por rentas variables	157	380
Ingresos por rentas fijas	15.189	14.783
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	4.964	5.080
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	1.850	1.799
	8.532	8.284

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	Miles de euros
	30.06.2025	31.12.2024
En 1 año	23.476	25.932
Entre uno y dos años	19.614	21.395
Entre dos y tres años	16.549	17.102
Entre tres y cuatro años	14.488	14.857
Entre cuatro y cinco años	13.554	13.286
Más de cinco años	84.975	89.105
	172.656	181.677

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 2025, el Grupo tiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en las presentes Notas Explicativas por importe de 4.152 miles de euros.

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 2025 (Expresada en miles de euros)



e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	Miles de euros		Miles de euros	
	30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	510.134	555.521	530.516	578.873

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 2025 - “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.)

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

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

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

Tal y como se expone en la Nota 2.4, los Administradores de la Sociedad Dominante solicitaron una valoración a 30 de junio de 2025 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada de esta valoración, se ha registrado una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio terminado a 30 de junio de 2025, un gasto de 1.060 miles de euros.

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

	Exit Yield Media a 30 de junio de 2025	Exit Yield Media a 31 de diciembre 2024
Centro Comercial	7,25%	7,17%
Hotel	6,38%	6,31%
Logístico	7,00%	7,00%
Oficinas	6,75%	6,15%
Residencial	4,38%	4,38%

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 2025 (Expresada en miles de euros)



Retail	5,20%	5,22%
--------	-------	-------

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 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 2025

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 584.873 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 556.171 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 668.831 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 533.570 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 590.996 miles de euros.
- en el caso de que las tasas de descuento aumentasen un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 549.579 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2024

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 2024 de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad (exit yield), produciría:

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

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



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

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

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

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

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

7. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

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

	Miles de euros
	Inversiones en asociadas
Saldo a 31.12.2023	2.472
Altas	-
Bajas	(393)
Participación en el resultado	248
Saldo a 31.12.2024	2.327
Altas	1.214
Dividendos	-
Participación en el resultado	853
Saldo a 30.06.2025	4.394

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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo. La participación del Grupo en sus inversiones en negocios conjuntos, ninguna de las cuales cotiza en Bolsa, es:

Nombre	Lugar de constitución	Domicilio	% de participación	Actividad
Atalaya Atocha, S.L.	Vizcaya, España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	32,14%	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	Madrid, España	C/ Velázquez 123 5º 28006	20,24%	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	Vizcaya, España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	20,00%	Inmobiliaria
Mazabi General Dávila S.L.	Vizcaya, España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	10,00%	Inmobiliaria

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



Los saldos que componen estas sociedades a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2025	
	Total	Total a %
ACTIVO NO CORRIENTE:	60.035	14.123
Inversiones inmobiliarias	59.685	14.010
Otros activos no corrientes	350	113
ACTIVO CORRIENTE:	4.149	947
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.871	521
Otros activos corrientes	1.279	426
TOTAL ACTIVO	64.185	15.070
PATRIMONIO NETO	26.872	4.394
PASIVO NO CORRIENTE	31.045	8.262
Deudas a largo plazo	28.245	7.732
Otros pasivos no corrientes	2.800	530
PASIVO CORRIENTE	6.269	2.414
Deudas a corto plazo	868	167
Otros pasivos corrientes	5.401	2.247
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	64.185	15.070

	Miles de euros	
	30 de junio de 2025	
	Total	Total a %
Importe neto de la cifra de negocios	1.685	343
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	1.340	651
Gastos de personal	(39)	(4)
Otros gastos de explotación	(387)	(59)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.599	931
RESULTADO FINANCIERO	(165)	(78)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.434	853
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.434	853

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 2025
(Expresada en miles de euros)**



	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2024	
	Total	Total a %
ACTIVO NO CORRIENTE:	35.256	11.332
Inversiones inmobiliarias	34.906	11.220
Otros activos no corrientes	350	113
ACTIVO CORRIENTE:	1.563	492
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.480	469
Otros activos corrientes	84	23
TOTAL ACTIVO	36.820	11.825
PATRIMONIO NETO	12.659	2.327
PASIVO NO CORRIENTE	18.366	7.178
Deudas a largo plazo	17.375	6.785
Otros pasivos no corrientes	990	393
PASIVO CORRIENTE	5.796	2.320
Deudas a corto plazo	5.200	2.032
Otros pasivos corrientes	595	288
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	36.820	11.825

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2024	
	Total	Total a %
Importe neto de la cifra de negocios	769	247
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	837	272
Otros gastos de explotación	(234)	(76)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.372	443
RESULTADO FINANCIERO	(397)	(127)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	976	315
Impuestos sobre beneficios	(209)	(67)
RESULTADO DEL EJERCICIO	767	248

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio 2024 no se han dotado provisiones por pérdidas por deterioro del valor en las inversiones contabilizadas por el método de la participación.

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 2025
(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			
	Activos financieros a largo plazo			
	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		TOTAL
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	1.618	1.545	-	1.618
Inversiones financieras no corrientes	3.362	4.033	-	3.362
Total activos financieros a largo plazo	4.980	5.578	-	4.980
	Activos financieros a corto plazo			
	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		TOTAL
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Cientes por ventas y prestación de servicios	7.300	8.208	-	7.300
Deudores varios	13	10	-	13
Total activos financieros a corto plazo	7.313	8.218	-	7.313

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros				
	Pasivos financieros a largo plazo				
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos a coste amortizado		TOTAL
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2024
Deudas con entidades de crédito	174.669	137.676	-	-	174.669
Otras deudas	7.311	7.495	-	-	7.495
Otros pasivos financieros	5.884	6.486	-	-	5.884
Total pasivos financieros a largo plazo	187.864	151.657	-	-	187.864
	Pasivos financieros a corto plazo				
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos a coste amortizado		TOTAL
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2024
Deudas con entidades de crédito	2.357	13.023	-	-	2.357
Otras deudas	371	371	-	-	371
Otros pasivos financieros	-	46.320	-	-	46.320
Deudas a corto plazo con accionistas – Acciones B	51.498	57.251	-	-	51.498
Otras deudas con accionistas	2.000	-	-	-	2.000
Proveedores	2.800	3.108	-	-	2.800
Personal	77	-	-	-	77
Otros acreedores	274	-	-	-	274
Total pasivos financieros a corto plazo	59.377	120.073	-	-	59.377

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresadas en miles de euros)**



En el epígrafe clientes por ventas y prestación de servicios del activo financiero a corto plazo la Sociedad Dominante tiene registrada la factura emitida a unos de sus inquilinos por incumplimiento de contrato por un importe de 5.316 miles de euros. Actualmente, la Sociedad Dominante se encuentra en un proceso judicial, al que se le otorga un alto nivel de éxito. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el 26 de junio de 2025 ha decidido reconocer sólo el 25% de la factura como ingresos y el resto, 3.987 miles de euros se han llevado a una cuenta de anticipo, recogida en el epígrafe de periodificaciones.

b) Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, 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 2025

Miles de euros

	Activos financieros						Total
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	
Activos financieros							
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	-	-	1.618	1.618
Otros activos financieros		29	187	445	229	2472	3.362
Clientes por ventas y prestación de servicios	7.300	-	-	-	-	-	7.300
Deudores varios	13	-	-	-	-	-	13
	7.313	29	187	445	229	4.090	12.293
	Pasivos financieros						Total
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	2.357	1.600	4.988	6.646	8.887	152.548	177.026
Otras deudas	371	427	431	491	509	5.452	7.681
Otros pasivos financieros	228	649	629	510	448	3.420	5.884
Deudas a corto plazo con accionistas Acciones B	51.498	-	-	-	-	-	51.498
Otras deudas a corto plazo con accionistas	2.000	-	-	-	-	-	2.000
Proveedores	2.799	-	-	-	-	-	2.799
Personal	77	-	-	-	-	-	77
Otros acreedores	274	-	-	-	-	-	274
	59.604	2.676	6.048	7.647	9.844	161.420	247.239

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 2025 (Expresadas en miles de euros)



A 31 de diciembre de 2024

	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
Activos financieros							
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	-	-	1.545	1.545
Otros activos financieros	595	500	308	160	342	2.128	4.033
Clientes por ventas y prestación de servicios	8.218	-	-	-	-	-	8.218
	8.813	500	308	160	342	3.673	13.796
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	69.348	2.908	8.295	7.278	16.773	46.473	151.075
Otras deudas	7.866	-	-	-	-	-	7.866
Otros pasivos financieros	46.821	886	504	141	1.589	2.492	52.433
Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones B	57.251	-	-	-	-	-	57.251
Proveedores	3.108	-	-	-	-	-	3.108
	184.394	3.794	8.799	7.419	18.362	48.965	271.733

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.300	8.218
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 15)	345	605
	7.645	8.823

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

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Hasta 3 meses	1.027	1.243
Entre 3 y 6 meses	685	1.156
Más de 6 meses	5.588	5.819
	7.300	8.218

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 2025 (Expresadas en miles de euros)



10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Miles de euros		
	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Tesorería	3.241	11.413
	3.241	11.413

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 no tiene reservas indisponibles ni restringidas a fecha de formulación, a 31 de diciembre de 2024 la cantidad restringida en virtud de los contratos de financiación era de 2.877 miles de euros.

11. CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR ACCIÓN

a) Capital social

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Capital escriturado	31.394	31.394
	31.394	31.394
Número de acciones	31.393.925	31.393.925
Valor nominal por acción	1 €	1 €

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 31.393.925 acciones con un valor nominal de 1,00 euros cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

No se han experimentado movimientos en el capital social del Grupo durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 2025

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

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 2025 (Expresadas en miles de euros)



A 31 de diciembre de 2024

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

b) Resultado por acción

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

	1 de enero de 2025 a 30 de junio de 2025	1 de enero de 2024 a 31 de diciembre de 2024
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante (miles de euros)	(907)	(15.471)
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	31.393.925	31.393.925
Resultado básico por acción (euros)	(0,03)	(0,49)
Resultado diluido por acción (euros)	(0,03)	(0,49)

a. GANANCIAS ACUMULADAS Y OTRAS RESERVAS

a) Ganancias acumuladas y otras reservas

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Ganancias acumuladas		
Reserva legal	1.730	1.730
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(25.211)	(4.566)
Prima de emisión	61.636	63.636
Otras reservas	290.856	285.684
	329.011	346.484

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante, celebrada en primera convocatoria el día 23 de junio de 2025, a la que asistió, entre accionistas presentes y representados, un 92,84% del capital social, ha adoptado por unanimidad del capital presente (excluyéndose las acciones en autocartera), aprobar el reparto de un dividendo con cargo a la reserva de prima de emisión y/o a otras reservas de libre disposición

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresadas en miles de euros)**



por importe máximo de 25 millones de euros, pagadero en una o varias veces durante el periodo que transcurra desde la fecha de aprobación del acuerdo y hasta la celebración de la próxima junta general ordinaria de la Sociedad dominante. Este acuerdo se adopta sin perjuicio de otras distribuciones que, en su caso, pueda aprobar la Sociedad dominante con cargo al resultado del ejercicio. Asimismo, se delegó en el Consejo de Administración la facultad de determinar, en su caso, el importe y la fecha exacta de cada distribución que se acuerde dentro del periodo señalado, siempre atendiendo el importe máximo global señalado. En el supuesto de que no se alcanzará dicho importe máximo durante el plazo establecido anteriormente, el presente acuerdo quedará sin efecto en cuanto al importe no distribuido.

En ejecución parcial del acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de fecha 23 de junio de 2025 para la delegación en el consejo de la facultad de acordar la distribución de dividendos con cargo a prima de emisión, en una o varias veces, y hasta un importe máximo de 25.000.000 €, el Consejo de Administración en su reunión del día 26 de junio de 2025 adoptó el acuerdo de distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 2.000.000 €, cuya fecha de abono fue el 10 de julio de 2025.

b) Distribución del resultado

El pasado 23 de junio de 2025 la Junta General de Accionistas acordó por unanimidad la aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2024 de la Sociedad Dominante, que arrojaba un saldo negativo de VEINTE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y NUEVE CENTIMOS (20.645.533,69€) a “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

b. PARTICIPACIONES NO DOMINANTES

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

	Miles de euros		
	Mazabi General Dávila, S. L	Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Total
Saldo a 31.12.2023	3.115	16	3.131
Resultados	302	(13)	288
Dividendos	(70)	(81)	(151)
Saldo a 31.12.2024	3.347	(78)	3.268
Saldo a 31.12.2024	3.347	(78)	3.268
Resultados	318	(52)	266
Dividendos	-	(318)	(318)
Baja	(3.665)	-	(3.665)
Saldo a 30.06.2025	-	(448)	(448)

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresadas en miles de euros)



12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El desglose de los débitos y partidas a pagar a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Deudas y partidas a pagar a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	174.669	82.100
Otras deudas	7.311	7.495
Fianzas y otras garantías	5.884	6.487
	187.864	96.081
Deudas y partidas a pagar a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	2.357	68.974
Otras deudas	371	46.317
Otras deudas a c/p con accionistas	2.000	-
Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones B	51.498	57.251
Proveedores	2.920	3.108
Otras deudas con las Administraciones Públicas	289	578
	59.435	176.228

El epígrafe “Deudas con entidades de crédito” recoge los importes de la financiación bancaria que se han visto modificados tras la reestructuración de la deuda, culminada satisfactoriamente el pasado mes de abril de 2025.

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

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

En Otros pasivos financieros se recogía 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. Ya no aparece en el balance puesto que se ha amortizado en mayo de este 2025.

Respecto al epígrafe de “periodificaciones a corto plazo”, la Sociedad dominante tiene registrada la factura emitida a unos de sus inquilinos por incumplimiento de contrato por un importe de 5.316 miles de euros. Actualmente, la Sociedad Dominante se encuentra en un proceso judicial, al que se le otorga un alto nivel de éxito.

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 2025 (Expresadas en miles de euros)



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

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

A 30 de junio de 2025

	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	966	153	1.120
Leasing Obenque	BBVA	28/04/2017	28/04/2032	9.521	7.311	371	7.682
Préstamo hipotecario Unicaja 20 M	Unicaja	29/12/2020	29/12/2032	20.000	13.430	1.915	15.345
Préstamo hipotecario hoteles 103M	BBVA/SAN - multi	05/05/2025	15/03/2035	103.300	103.300	0	103.300
Préstamo hipotecario locales 60M	Caixa - multi	05/05/2025	16/03/2032	60.000	60.000	0	60.000
Préstamo Banque de Luxembourg Shark Capital	B. de Luxembourg	05/10/2018	05/10/2033	2.000	503	0	503
Total					185.510	2.440	187.950

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2025, estos han sido los principales movimientos:

- Con fecha 06 de mayo de 2025 la Sociedad dominante ha dispuesto de nueva financiación por un importe total de 163.300.000 euros para la amortización de endeudamiento financiero existente mediante la suscripción de dos contratos de financiación sindicada con un conjunto de entidades financieras.
- El desglose entre las dos operaciones sindicadas es (i) una financiación por importe de 103.300.000 euros de principal (nueva financiación 1) y (ii) una financiación por importe de 60.000.000 euros de principal (nueva financiación 2).
 - Entidades Financiadoras: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco Santander, S.A., Banca March, S.A., Banco de Crédito Social Cooperativo S.A., Caja Laboral Popular, Cooperativa De Crédito y Kuxtabank, S.A. (nueva financiación 1) y CaixaBank, S.A., Abanca Corporación Bancaria, S.A., Banco Pichincha España, S.A. (nueva financiación 2).
 - Plazo de vencimiento de la nueva financiación de 10 años (nueva financiación 1) y 7 años (nueva financiación 2).
 - Sistema de amortización trimestral hasta vencimiento con un periodo inicial de carencia de amortización.
 - Períodos de interés trimestrales, al tipo de referencia EURIBOR + 2,75% en el caso de la nueva financiación 1 y EURIBOR + 1,75% en el caso de la nueva financiación 2 margen en condiciones de mercado, habiéndose cubierto el riesgo de fluctuación del tipo variable (EURIBOR) mediante operaciones de cobertura de tipo de interés (Treasury Transaction).
- Con la disposición de esta nueva financiación la Sociedad Dominante ha cancelado varios préstamos que estaban vigentes en el cierre del pasado ejercicio por importe de 166.314 miles de euros, con vencimientos y tipos de intereses diversos. Dentro de este montante se encontraba el préstamo que tenía la Sociedad dominante con FRUX SPV 3, S.à.r.l. y Arcano Private Debt I, entre otras.

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 2025 (Expresadas en miles de euros)



							Miles de euros
A 31 de diciembre de 2024	Entidad Financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Importe financiado	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Total
Préstamo hipotecario Obenque	BBVA	28/04/2017	28/04/2032	1.875	1.043	153	1.196
Crédito CaixaBank	CaixaBank	28/07/2022	14/09/2028	20.000	-	12.597	12.597
Préstamo hipotecario Bankinter 2,3 M	Bankinter	07/07/2022	07/07/2034	2.330	1.719	161	1.880
Préstamo hipotecario Bankinter 754	Bankinter	07/07/2022	07/07/2034	754	567	52	619
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	CaixaBank	28/07/2022	11/07/2030	4.500	-	4.154	4.154
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	3.363	660	4.023
Préstamo hipotecario Zamora y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	7.342	548	7.890
Préstamo hipotecario Los Madrazo	BBVA	19/07/2022	31/05/2031	18.000	15.695	890	16.585
Préstamo hipotecario Santander 12M	Santander	18/03/2022	22/06/2027	12.000	-	8.124	8.124
ICO Santander	Santander	06/04/2020	06/04/2025	2.075	-	178	178
ICO Bankinter	Bankinter	29/05/2020	26/05/2025	4.000	-	432	432
Préstamo CaixaBank	CaixaBank	16/07/2020	20/03/2025	7.500	-	430	430
Préstamo hipotecario Unicaja 20 M	Unicaja	29/12/2020	29/12/2032	20.000	14.115	1.915	16.030
Préstamo hipotecario Santander Carretas	Santander	30/07/2019	30/07/2029	40.000	-	34.564	34.564
Préstamo hipotecario Caixa Biniancollet	CaixaBank	27/07/2022	01/02/2035	10.000	6.623	1.175	7.798
Préstamo B. March Hotel Tropicana	B. March	08/02/2019	01/03/2033	13.000	8.158	1.017	9.176
Préstamo Cajamar Hotel Tropicana	Cajamar	08/02/2019	01/03/2033	13.000	8.172	1.022	9.194
Préstamo hipotecario Zamudio BBVA 4M	BBVA	19/07/2022	31/07/2037	4.000	3.332	226	3.558
Préstamo Tropicana BBVA	BBVA	30/06/2020	30/06/2025	1.450	-	247	247
Préstamo FRUX-ARCANO	FRUX	26/07/2022	25/07/2025	43.000	-	45.909	45.909
Préstamo hipotecario Santander General Dávila	B Santander	16/01/2018	30/12/2027	13.000	11.440	416	11.855
Préstamo Banque de Luxembourg Shark	B. de Luxembourg	05/10/2018	05/10/2033	1.000	531	-	531
					82.100	114.870	196.970

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 2,75% y dentro del rango de tipos fijos del 1,50% y 2,63%.

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

Garantías hipotecarias

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

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Deuda con garantía hipotecaria	187.950	157.772
Valor razonable de los activos hipotecados	431.714	447.456

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresadas en miles de euros)**



13. INGRESOS Y GASTOS

a. Importe neto de la cifra de negocios

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

	Porcentaje		Miles de euros	
	A 30 de junio de 2025	A 30 de junio de 2024	A 30 de junio de 2025	A 30 de junio de 2024
Mercado				
Nacional	100%	100%	15.294	15.116
Extranjero	0%	0%	53	47
	100%	100%	15.347	15.163

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

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2025	A 30 de junio de 2024
Ingresos		
Rentas	12.850	11.757
Refacturación de gastos	2.497	3.406
	15.347	15.163

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

b. Gastos de personal

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2025	A 30 de junio de 2024
Sueldos, salarios y asimilados	798	622
Cargas sociales	171	177
	969	799

El número medio de empleados del Grupo en el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025 y en el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 30 de junio de 2024, distribuido por categorías, es el siguiente:

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresadas en miles de euros)**



Categorías	A 30 de junio de 2025	A 30 de junio de 2024
Directivos	4	4
Titulados superiores	5	5
Administrativos y otros	9	10
	18	19

El número de empleados a 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 30 de junio de 2025	A 30 de junio de 2024
Directivos	4	3
Titulados superiores	4	5
Administrativos y otros	8	10
	16	18

La distribución por sexos a 30 de junio de 2025 es la siguiente:

Categorías	A 30 de junio de 2025		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	2	2	4
Titulados superiores	1	3	4
Administrativos y otros	6	2	8
	9	7	16

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

Categorías	A 30 de junio de 2024		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	2	3
Titulados superiores	1	4	5
Administrativos y otros	6	4	10
	8	10	18

A 30 de junio de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante se compone de 12 hombres y 2 mujeres y a 30 de junio de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante se componía de 13 hombres y 1 mujer.

No ha habido empleados con ningún grado de discapacidad durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025.

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 2025 (Expresadas en miles de euros)



c. Servicios exteriores

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

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2025	A 30 de junio de 2024
Comunidades	1.634	1.825
Reparaciones y conservación	741	769
Servicios profesionales independientes	1.901	1.787
Transportes	-	3
Primas de seguros	136	147
Servicios bancarios y similares	18	14
Publicidad	198	195
Suministros	379	413
Otros servicios	214	167
	5.221	5.320

Dentro del apartado de Servicios profesionales independientes se incluyen los gastos de gestión de Mazabi Gestión, S.L. (ver nota 16).

d. Gastos e Ingresos financieros

Los gastos financieros devengados en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas (Nota 6).

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2025	A 30 de junio de 2024
Ingresos financieros	384	310
De valores negociables y otros instrumentos financieros	384	310
Gastos financieros	(7.370)	(8.143)
Por deudas con terceros	(7.370)	(8.143)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
Total	(6.986)	(7.833)

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresadas en miles de euros)



14. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Activos y pasivos fiscales

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Derechos de cobro		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	96	224
Hacienda Pública, deudora por IS	249	382
	345	606
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por IS	78	58
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	34	79
Impuesto sobre el valor añadido y similares	177	441
	289	578

b) Activos y pasivos por impuesto diferido

El desglose de los activos y pasivos por impuesto diferido por categorías a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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 2024	1.042	36	1.078
Altas de combinaciones de negocio	-	-	-
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Por diferencias temporarias deducibles	(19)	-	(19)
A 31 de diciembre de 2024	1.023	36	1.059
Altas de combinaciones de negocio	-	-	-
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Por diferencias temporarias deducibles	-	-	-
A 30 de junio de 2025	1.023	36	1.059

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (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 2024	22.943	-	22.943
Bajas	-	-	-
Bajas por variación de valor razonable de inv. Inmob	(282)	-	(282)
A 31 de diciembre de 2024	23.225	-	23.225
Bajas	(892)	-	(892)
Altas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Bajas por variación de valor razonable de inv. Inmob	-	-	-
A 30 de junio de 2025	22.333	-	22.333

c) Bases imponible negativas

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

	Miles de euros		
		Registradas	No registradas
	Importe en base	Crédito fiscal	Importe en base
Ejercicio 2015			7
Ejercicio 2016			137
Ejercicio 2017			67
Ejercicio 2018			15
Ejercicio 2019			18
Ejercicio 2020			1.639
Ejercicio 2021			2.711
Ejercicio 2022			19
Ejercicio 2023			16
Ejercicio 2024			4.637
Total			9.266

Las bases imponible negativas no presentan un límite temporal para su compensación contra futuros beneficios fiscales.

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 2025 el Grupo tiene abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro años. Los Administradores de la Sociedad dominante 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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresadas en miles de euros)**



fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas.

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

A fecha de formulación de los estados financieros consolidados resumidos intermedios, 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 ha pagado la cuantía íntegramente para evitar en un futuro posible intereses de demora. El 6 de septiembre de 2022 MAZABI TROPICANA, S.L. fue absorbida por la Sociedad dominante. En vista de ello, la Sociedad dominante con fecha 18 de noviembre de 2022 solicitó ocupar la posición que ostentaba MAZABI TROPICANA, S.L. en el procedimiento. El 7 de julio de 2023 el TSJ de Illes Balears dictó el Decreto por el que acordó tener a la Sociedad como demandante en la posición que MAZABI TROPICANA, S.L. ostentaba en el procedimiento. Posteriormente, las administraciones codemandadas contestaron a la demanda solicitando su desestimación y la confirmación del Acuerdo de 28 de marzo de 2022 del TEAC. Habida cuenta de que ninguna de las partes solicitó la celebración de vista, el TSJ de Illes Balears las emplazó para formular conclusiones escritas. El proceso sigue abierto, los Administradores siguen a la espera de una resolución en firme por parte de la Administración Tributaria.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresadas en miles de euros)**



15. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

a) Provisiones y contingencias

A 30 de junio de 2025 el Grupo tiene contabilizadas provisiones por valor de 153 miles de euros. Principalmente se componen en provisiones para impuestos.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Grupo no mantiene ninguna provisión medioambiental ni contingencias.

e) Avales

A 30 de junio de 2025, el Grupo tiene contratados avales por importe de 1.232 miles de euros (1.168 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

16. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

a. Transacciones con partes vinculadas

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 30 de junio de 2025 y 2024:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Otros gastos de explotación		
Mazabi Gestión, S.L.	865	553
Total	865	553
Ingresos financieros		
Atalaya Atocha, S.L.	43	43
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	2	15
Total	45	58

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 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 2024) y ningún importe imputado como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (ningún importe a 30 de junio de 2024).

b. Saldos con partes vinculadas

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

A 30 de junio de 2025	Créditos con accionistas	Créditos con entidades contabilizadas por el método de la participación	Deudas con accionistas	Proveedores, entidades vinculadas
Atalaya Atocha, S.L.	-	1.585	-	-
Mazabi General Dávila, S.L.	-	-	-	-
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	-	-	-
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	-	-	51.498	-
Mazabi Gestión, S.L.	-	-	-	-
Total	-	1.585	51.498	-

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresadas en miles de euros)



Miles de euros				
A 31 de diciembre de 2024	Créditos con accionistas	Créditos con entidades contabilizadas por el método de la participación	Deudas con accionistas	Proveedores, entidades vinculadas
Atalaya Atocha, S.L.	-	1.545	-	-
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	-	-	-	-
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	-	-	-
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	448	-	57.251	-
Mazabi Gestión, S.L.	-	-	-	-
Total	448	1.545	57.251	-

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

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

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

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

- Acciones A: la recompra de estas acciones se ejecutó el 27 de julio de 2022 por un importe de 80.964 miles de euros que se correspondía con un precio de 15,70 €/acción para la amortización de 5.156.925 acciones propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A.
- Acciones B. En relación con las mismas, llegado el quinto aniversario de la fecha de cierre de la primera aportación por parte de Merlin, Silicius podrá, dentro de los cinco meses siguientes a la finalización de dicho plazo (Quinto Aniversario), proceder a la compra o amortización en metálico del 50% restante de las acciones a un precio por acción equivalente al último valor neto de activos (NAV) por acción disponible a la fecha del Quinto Aniversario incrementado en un 30%. Para el caso de que Silicius no decidiera ejercer su derecho conforme a lo previsto en el apartado anterior, Merlin podrá solicitar a Silicius, dentro del mes siguiente a la finalización del plazo de cinco meses, la compra o amortización de las Acciones Liquidadas B mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresadas en miles de euros)**



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

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

No obstante lo anterior, en el caso de que el Consejo de Administración de Silicius no estuviera conforme con la selección de Activos llevada a cabo por Merlin, Silicius deberá comunicárselo a Merlin en el plazo de quince días hábiles desde la fecha en la que Merlin le hubiera comunicado la selección de los Activos y estaría obligado a comprar o amortizar en efectivo las Acciones 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 con las acciones B.

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

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

c. Contrato de gestión

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

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

Servicios

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

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresadas en miles de euros)**



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

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

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

Obligaciones de las partes

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

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

Remuneración

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

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

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

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresadas en miles de euros)**



Forma de pago

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

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

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

Duración y vigencia

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

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresadas en miles de euros)**



**17. 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 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.

En ejecución parcial del acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de fecha 23 de junio de 2025 para la delegación en el consejo de la facultad de acordar la distribución de dividendos con cargo a prima de emisión, en una o varias veces, y hasta un importe máximo de 25.000.000,00.-€, el Consejo de Administración en su reunión del día 26 de junio de 2025 ha adoptado el acuerdo de distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 2.000.000,00.-€.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresadas en miles de euros)**



- 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.
 - Dividendo con cargo a prima de emisión del ejercicio 2025 por importe de 2.000 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 26 de junio de 2025.

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

Ver Anexo II.

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

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

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

No es de aplicación.

18. 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.

19. HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2025 hasta la formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, no se han producido hechos posteriores relevantes que hayan de revelarse en las presentes notas explicativas.

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

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

A 30 de junio de 2025

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.	10,00	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	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 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 2024

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

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

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

PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025



El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Silicius Real Estate SOCIMI, S.A., en fecha 31 de julio de 2025, y en cumplimiento de la legislación vigente aplicable a la Sociedad dominante procede a preparar los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE
SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025**



Suarlopez, S.L.

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

(Vocal del Consejo de Administración)

Merlin Retail, S.L.U.

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

(Vocal del Consejo de Administración)

Merlin Oficinas, S.L.U.

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

(Vocal del Consejo de Administración)

Merlin Properties SOCIMI, S.A.

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

(Vocal del Consejo de Administración)

Camin de la Mesa, S.L.U.

**Persona física representante Dña
Cristina Rubio García**

(Vocal del Consejo de Administración)

D. Marino Medina Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)

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

PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025



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 2025 en la sesión del 31 de julio de 2025, la totalidad de los consejeros ha procedido a suscribir el presente documento estampando su firma en esta última página, de lo que doy Fe, en Madrid a 31 de julio de 2025. 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 de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Declaran:

Que hasta donde alcanza su conocimiento, los Estados Financieros Resumidos Consolidados de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (balance intermedio resumido consolidado, cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, estado del resultado global intermedio resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y sus notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, preparados por el Consejo de Administración en su reunión del 24 de julio de 2024 y elaborados conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación (Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea), ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Madrid, 31 de julio de 2025.



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



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



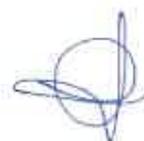
D. Guillermo Ignacio de la Puerta Olabarria
(Vocal del Consejo de Administración y Vicesecretario)



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



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



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



Amitron, S.L.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Kenvest Restoration, S.L.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Suarlopez, S.L.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Retail, S.L.U.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Oficinas, S.L.U.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Properties SOCIMI, S.A.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Camin de la Mesa, S.L.U.

**Persona física representante Dña
Cristina Rubio García**

(Vocal del Consejo de Administración)



D. Marino Medina Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)



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

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

CERTIFICA

- I. Que con fecha de 31 de julio de 2025, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración aprobó por unanimidad:
 - a) La formulación de las Cuentas semestrales consolidadas e Informe de Gestión consolidado correspondientes al periodo cerrado a 30 de junio de 2025.

- II. Que la celebración de la Reunión del Consejo de Administración se realizó a través de medio telemáticos, procediéndose a la remisión de los documentos anteriormente referenciados para su firma por parte de la totalidad de los consejeros a través de la plataforma de firma electrónica “*Signaturit*”.

- III. Que por imposibilidad técnica derivada del “tamaño de los archivos” al enviar la documentación a través de “*Signaturit*” no ha sido posible la firma por parte de los consejeros en todas las hojas, habiéndose exclusivamente firmado electrónicamente la Hoja de Firmas.

- IV. Que sin perjuicio de lo anterior, las Hojas de Firmas corresponden a las cuentas anuales e Informes de Gestión formulados por parte del Consejo de Administración en su Reunión de 24 de julio de 2025, siendo el contenido íntegro inalterado.

Y para que así conste a los efectos oportunos, se expide la presente Certificación en Madrid a 31 de julio de 2025.

Vº. Bº. PRESIDENTE

D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

SECRETARIO NO CONSEJERO

D. Luis Ortego Castañeda

EEFF INDIVIDUALES SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI S.A

Miles de euros	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
ACTIVO		
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inmovilizado intangible	73.872	75.403
Inversiones inmobiliarias	431.714	433.927
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	6.474	10.745
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación		
Inversiones financieras a largo plazo	3.362	4.033
Inversiones financieras a largo plazo	3.362	4.033
Activos por impuesto diferido	901	901
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	516.322	525.009
ACTIVO CORRIENTE		
Existencias	2.901	229
Anticipos a proveedores	2.901	229
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a corto plazo	0	0
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7.559	8.119
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7.300	7.593
Deudores varios		361
Otros créditos con las Administraciones Públicas	259	165
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	1.618	1.992
Inversiones financieras a corto plazo	0	0
Periodificaciones a corto plazo	210	104
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.503	9.256
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	14.791	19.700
TOTAL ACTIVO	531.114	544.709

Miles de euros	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
PATRIMONIO NETO		
FONDOS PROPIOS	260.854	260.426
Capital social	31.394	31.394
Prima de emisión	61.636	63.636
Reservas	222.947	243.593
Acciones en patrimonio propias	(300)	(300)
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	(51.499)	(57.251)
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	(3.325)	-20.646
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad	260.854	260.426
TOTAL PATRIMONIO NETO	260.854	260.426
PASIVO NO CORRIENTE		
Provisiones a largo plazo	-	0
Deudas a largo plazo	187.360	83.475
Deudas con entidades de crédito	174.165	70.129
Otras deudas	7.311	7.495
Otros pasivos financieros	5.884	5.851
Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	-	-
Pasivos por impuesto diferido	18.805	18.805
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	206.165	102.280
PASIVO CORRIENTE		
Deudas a corto plazo	4.882	114.826
Deudas con entidades de crédito	2.357	68.558
Otras deudas	371	371
Otros pasivos financieros	2.154	45.896
Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones B	51.498	57.251
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.398	4.560
Proveedores y otras cuentas a pagar	2.106	2.057
Otras deudas con las Administraciones Públicas	233	435
Anticipos de clientes	59	2.067
Periodificaciones a corto plazo	5.317	5.366
TOTAL PASIVO CORRIENTE	64.095	182.003
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	531.114	544.709

Miles de euros	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	14.932	14.076
Prestación de servicios	14.932	14.076
Consumo de mercaderías	(9)	-
Otros ingresos de explotación	-	-
Gastos de personal	(948)	(758)
Sueldos, salarios y asimilados	(783)	(591)
Cargas sociales	(165)	(168)
Otros gastos de explotación	(6.485)	(6.742)
Servicios exteriores	(5.017)	(5.254)
Otros tributos	(1.356)	(1.443)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(133)	(44)
Otros gastos de gestión corriente	21	-
Deterioro del inmovilizado intangible	-	-
Amortización	(6.102)	(6.214)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1.535	(250)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.924	112
Deterioro y resultado por enajenaciones de sociedades dependientes		
Ingresos financieros	102	306
Gastos financieros	(7.300)	(8.001)
Diferencias de cambio	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	950	-
RESULTADO FINANCIERO	(6.248)	(7.695)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(3.324)	(7.583)
Impuestos sobre beneficios	(0)	
RESULTADO DEL EJERCICIO	(3.324)	(7.583)