

BME Growth

Madrid, 30 de abril de 2026

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

Se adjunta a la presente la siguiente documentación:

- Informe de auditoría, Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Informe de auditoría, Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Informe de estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad

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

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,



D. Luis Ortego Castañeda

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

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

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025

Informe de gestión consolidado



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen aproximadamente el 95% de los activos del Grupo a 31 de diciembre de 2025. El Grupo, según se describe en la nota 2.7 de la memoria consolidada, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2025 una variación neta negativa del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 2.350 miles de euros, tal y como se presenta en la nota 6 de la memoria consolidada. Las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance consolidado ascienden a 478.076 miles de euros a 31 de diciembre de 2025.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por un experto independientes. Las valoraciones han sido efectuadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.4 y 6 de la memoria de consolidada.

El valorador considera variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, las rentas. Igualmente asume determinadas hipótesis clave como rentabilidades de salida, rentas de mercado estimadas y tasas de descuento, llegando a una valoración final.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales consolidadas en su conjunto y a la importancia de los juicios y estimaciones asociados a la valoración de dichas inversiones inmobiliarias.

Para las altas y bajas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de una muestra de ellas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afecten al precio de adquisición.

Adicionalmente, hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente contratado por el Grupo, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia técnica, capacidad, objetividad e independencia del experto independiente mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada, que se describe en la nota 6 de la memoria consolidada.
- Análisis de las principales hipótesis clave de las valoraciones mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de la estimación.
- Realización de pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por éste en las valoraciones.

Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas sobre este aspecto.

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.


- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Alfredo Arias Paradelo (23745)

30 de abril de 2026

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

3006 N.ºn. 01/26/13180

IMPORTE CORPORATIVO: 10.000€

Informe de auditoría de cuentas anuales
a la normativa de auditoría de cuentas
españolas o internacionales



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

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2025 e Informe de
Gestión Consolidado del ejercicio 2025

**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025 DE SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

ÍNDICE	
BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2025	4
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.....	6
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.....	7
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	8
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.....	9
MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	
1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL	
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS	12
3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO.....	30
4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS.....	32
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE.....	34
6. INVERSIONES INMOBILIARIAS	36
7. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN.....	41
8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	45
9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR.....	48
10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	49
11. CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR ACCIÓN	49
12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR.....	53
13. INGRESOS Y GASTOS.....	58
14. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL.....	61
15. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES	65
16. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES.....	65
17. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	66
18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y POR LA LEY 11/2021	71
19. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS	73
20. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL	73
21. HECHOS POSTERIORES	73
ANEXO I – SOCIEDADES DEPENDIENTES, NEGOCIOS CONJUNTOS Y OPERACIONES CONJUNTAS INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN.....	75

**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025 DE SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

ANEXO II – INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DEL GRUPO.....	76
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.....	77

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en miles de euros)



	Notas	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inmovilizado intangible	5	8	2.698
Inversiones inmobiliarias	6	478.076	578.873
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	7	6.330	2.327
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	8	1.893	1.545
Inversiones financieras a largo plazo		4.183	4.033
Otros activos financieros a largo plazo	4	3.050	4.033
Activos financieros con cambio en Cuenta de resultados - Derivados -		1.133	-
Activos por impuesto diferido	14	1.059	1.059
Total activo no corriente		491.549	590.535
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias		120	229
Anticipos a proveedores		120	229
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		8.300	8.824
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	7.950	8.218
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8	350	606
Inversiones financieras a corto plazo		-	-
Periodificaciones a corto plazo		134	104
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	1.856	11.413
Total activo corriente		10.410	20.569
TOTAL ACTIVO		501.959	611.104

Las Notas 1 a 21 y los Anexos I y II descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en miles de euros)



	Notas	31/12/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
FONDOS PROPIOS			
Capital social	11	308.786	304.856
Ganancias acumuladas y otras reservas	11	25.770	31.394
Acciones en patrimonio propias	11.1	268.643	346.484
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	11.1	(299)	(300)
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	11.1	-	(57.251)
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	11.2	14.673	(15.471)
Participaciones no dominantes	11.2	308.786	304.856
Total Patrimonio neto		308.786	304.856
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo	8	157.736	96.082
Deudas con entidades de crédito	8	144.546	82.100
Acreedores por arrendamiento financiero	8	7.118	7.495
Otros pasivos financieros	8	6.072	6.487
Pasivos por impuesto diferido	14	20.916	23.225
Total pasivo no corriente		178.652	119.307
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones a corto plazo	8	307	-
Deudas a corto plazo	8	2.784	115.291
Deudas con entidades de crédito	8	2.407	68.974
Acreedores por arrendamiento financiero	8	377	371
Otros pasivos financieros	8	-	45.946
Otras deudas a corto plazo con accionistas		-	57.251
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.103	5.753
Proveedores y otras cuentas a pagar	8	4.733	3.108
Otras deudas con las Administraciones Públicas	8	1.342	576
Anticipos de clientes	8	28	2.067
Periodificaciones a corto plazo	8	5.327	5.378
Total pasivo corriente		14.521	183.674
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		501.959	611.104

Las Notas 1 a 21 y los Anexos I y II descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)



	Notas	1 de enero de 2025 a 31 de diciembre de 2025	1 de enero de 2024 a 31 de diciembre de 2024
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA			
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	31.163	31.555
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(2.350)	(15.343)
Aprovisionamientos		(15)	(6)
Gastos de personal	13.2	(1.794)	(1.562)
Sueldos, salarios y asimilados	13.2	(1.495)	(1.252)
Cargas sociales	13.2	(299)	(309)
Otros gastos de explotación	13.3	(15.685)	(13.680)
Servicios exteriores	13.3	(11.043)	(11.010)
Otros tributos	13.3	(3.968)	(2.585)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(175)	(86)
Otros gastos de gestión corriente		(498)	-
Amortización y deterioro del inmovilizado intangible	5	(2.682)	(602)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	(11.432)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(2.796)	362
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		26.732	
Ingresos financieros	13.4	572	480
Gastos financieros	13.4	(11.744)	(15.944)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros		1.133	
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación		(185)	248
RESULTADO FINANCIERO		16.693	(15.464)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		13.712	(14.854)
Impuestos sobre las ganancias	14	935	(329)
RESULTADO DEL EJERCICIO		14.647	(15.183)
Atribuible a los Socios de la Sociedad Dominante		14.673	(15.471)
Atribuible a la participación no dominante		(26)	288
*RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros):		0,57	(0,60)
*RESULTADO DILUIDO POR ACCIÓN (en euros):		0,57	(0,60)

*Para el cálculo del resultado básico por acción, se toma el número nuevo de acciones (25.749.280) una vez hecha la reducción de capital con fecha de 22 de diciembre de 2025 y descontadas las acciones propias.

Las Notas 1 a 21 y los Anexos I y II descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025**
(Expresado en miles de euros)



	Nota	1 de enero de 2025 a 31 de diciembre de 2025	1 de enero de 2024 a 31 de diciembre de 2024
Resultado del ejercicio	11	14.647	(15.183)
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>		-	-
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>		-	-
Otro resultado global		-	-
Total resultado global del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		14.673	(15.471)
Total resultado global del ejercicio atribuible a la participación no dominante		(26)	288

Las Notas 1 a 21 y los Anexos I y II descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE DICIEMBRE 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)	Patrimonio neto atribuible a los socios de la Sociedad dominante	Participaciones no dominantes (Nota 11.2)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2024	31.394	374.505	(300)	(49.765)	(27.560)	328.274	3.131	331.405
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(15.471)	(15.471)	288	-
Total resultado global del ejercicio		(27.560)	-	-	(15.471)	(15.471)	288	(15.183)
Distribución del resultado	-	-	-	-	27.560	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(151)	(150)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	(461)	-	(7.486)	-	(7.947)	-	(7.947)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	(28.021)	-	(7.486)	27.560	(7.947)	(151)	(8.097)
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2024	31.394	346.484	(300)	(57.251)	(15.471)	304.856	3.268	308.124
SALDO 1 DE ENERO DE 2025	31.394	346.484	(300)	(57.251)	(15.471)	304.856	3.268	308.124
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	14.673	14.673	(26)	14.647
Total resultado global del ejercicio		(15.471)	-	-	14.673	14.673	(26)	14.647
Distribución del resultado	(5.624)	(61.324)	1	57.251	15.471	(9.697)	-	(9.697)
Reducción de capital		(2.000)				(2.000)		(2.000)
Adquisición de acciones propias		954				954	(3.242)	(2.288)
Dividendos								
Otras variaciones en el patrimonio neto								
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	(5.624)	(77.841)	1	57.251	15.471	(10.742)	(3.242)	(13.984)
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2025	25.770	268.643	(299)	-	14.673	308.786	-	308.786

Las Notas 1 a 21 y los Anexos I y II descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en miles de euros)



	Notas	31/12/2025	31/12/2024
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		13.712	(14.854)
Ajustes del resultado		314	31.603
Amortización		2.682	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado intangible	5	11.432	602
Deterioro y resultado por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		(26.732)	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		98	86
Ingresos financieros	13.4	(572)	(124)
Gastos financieros	13.4	11.744	15.944
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	2.350	15.343
Resultado inversiones contabilizadas por el método de la participación	7	445	(248)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros		(1.133)	-
Cambios en el capital corriente		1.685	2.488
Existencias		109	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		519	(58)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(30)	2.715
Otros activos corrientes		457	35
Otros pasivos corrientes		(53)	(28)
Otros activos no corrientes		761	193
Otros pasivos no corrientes		(78)	(285)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(7.039)	(13.666)
Salida de perímetro		3.434	-
Cobro de intereses		196	124
Pago de intereses		(10.669)	(13.790)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		8.672	5.570
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobros y pagos por actividades de inversión			
Cobros por inversiones inmobiliarias		3.537	9.200
Pagos por Inversiones inmobiliarias	6	(7.290)	(5.812)
Empresas del grupo y asociadas		(32)	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(3.785)	3.388
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
Emisión de deuda financiera	12	157.485	-
Devolución deuda financiera	12	(170.199)	(18.704)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto		211	-
Reducción de capital		210	-
Venta de instrumentos de patrimonio neto propios		1	-
Cobros y pagos de dividendos		(1.940)	(151)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(14.444)	(18.554)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(9.557)	(9.445)
Efectivo al inicio del ejercicio		11.413	20.858
Efectivo al final del ejercicio		1.856	11.413

Las Notas 1 a 21 y los Anexos I y II descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

La Sociedad cotiza en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity desde el 23 de septiembre de 2021, teniendo su sede fiscal en la calle Velázquez, 123, 6ª planta, 28006, Madrid. Las acciones salieron a cotizar a 15,40€/acción cerrando a 10,90€/acción a 31 de diciembre de 2025.

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

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

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

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 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.

Las cuentas anuales individuales de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 fueron formuladas el 9 de abril de 2026. Las cuentas anuales individuales y 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.

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 y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



En este sentido, la Dirección de la sociedad dominante, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre del 2025 se cumplen todos los requisitos incluido el test de rentas.

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

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

b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Silicius Real Estate SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades (en adelante, el "Grupo") que está conformado por las siguientes sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

A 31 de diciembre de 2025

Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	C/Las Mercedes 25, 5º dpto. 3 48930 Getxo - Bizkaia	Actividad inmobiliaria	53,21%

A 31 de diciembre de 2024

Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Mazabi General Dávila, S.L.	C/Las Mercedes 25, 5º dpto. 3 48930 Getxo - Bizkaia	Actividad inmobiliaria	65,17%
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	C/Las Mercedes 25, 5º dpto. 3 48930 Getxo - Bizkaia	Actividad inmobiliaria	53,21%

Durante el 2025 se ha producido la venta del 90% de participaciones sobre la sociedad Mazabi General Dávila S.L., pasando esta de ser una sociedad dependiente y pasando Silicius Real Estate SOCIMI S.A de tener un 65,17% de la participación, a un 10%.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para todos los ejercicios presentados salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



Estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 se han formulado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 fueron las primeras que Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (juntas, el Grupo) presentaron bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

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

2.2 Comparación de la información

A efectos comparativos, el balance consolidado, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado al 31 de diciembre de 2025 se presentan comparativamente con información relativa al 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 moneda y el tipo de cambio al contado a utilizar cuando no lo es. Cuando una moneda no se puede cambiar por otra moneda, es necesario estimar el tipo de cambio al contado en una fecha de valoración con el objetivo de determinar la tasa a la que se llevaría a cabo una transacción de intercambio ordenada en esa fecha entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes.

Cuando una entidad aplica por primera vez los nuevos requerimientos, no está permitido reexpresar la información comparativa. En cambio, se requiere la conversión de los importes afectados a tipos de cambio al contado estimados en la fecha de aplicación inicial de la modificación, con un ajuste contra reservas.

- b) **Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación [NIC 8.29]**

NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) "Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros":

Estas modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 son para:

- 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;
- Aclarar y añadir orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente de pagos de principal e intereses;

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



- 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
- 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.

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

NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) "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. La cantidad de electricidad generada en virtud de estos contratos puede variar en función de factores incontrolables, como las condiciones meteorológicas.

Las modificaciones ayudan a las empresas a reflejar mejor estos contratos en los estados financieros y consisten en:

- Una aclaración de la aplicación de los requisitos de "uso propio";
- La posibilidad de aplicar la contabilidad de coberturas si estos contratos se utilizan como instrumentos de cobertura; y
- La adición de nuevos requisitos de desglose para permitir la comprensión del efecto de estos contratos sobre la información financiera de la empresa.

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

Mejoras anuales de las normas 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";
- NIC 7 "Estado de flujos de efectivo".

- c) **Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea Modificaciones e Interpretaciones:**

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



financieros". Muchos de los principios existentes en la NIC 1 se mantienen; no obstante, los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con:

- La estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias, requiriendo la presentación de ciertos totales y subtotales específicos y exigiendo la clasificación de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias en una de cinco categorías: operación, inversión, financiación, impuestos sobre las ganancias y operaciones discontinuadas;
- Desgloses requeridos en los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de las que se informa en los estados financieros (es decir, medidas de desempeño definidas por la dirección); y
- Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general.

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. La NIIF 19 es una norma voluntaria que las dependientes elegibles pueden aplicar al preparar sus propios estados financieros consolidados, separados o individuales, siempre que lo permita la legislación reguladora correspondiente. Estas dependientes continuarán aplicando los requisitos de reconocimiento, valoración y presentación de otras normas NIIF, pero pueden reemplazar los requisitos de desglose de esas normas con requisitos de desglose reducidos.

La nueva norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, si bien la norma está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

NIC 21 (Modificación) "Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria": Esta modificación aclara cómo las empresas deben convertir sus estados financieros de una moneda no hiperinflacionaria a una hiperinflacionaria, que es relevante para las entidades cuya moneda de presentación sea la de una economía hiperinflacionaria, y cuya moneda funcional, o la de sus operaciones en el extranjero, sea la de una economía no hiperinflacionaria.

La modificación exige que todos los importes (incluidas las cifras comparativas) se conviertan de una moneda funcional que sea la de una economía no hiperinflacionaria a una moneda de presentación que sea la de una economía hiperinflacionaria, utilizando el tipo de cambio de cierre a la fecha del último estado de situación financiera.

Se incluye una excepción para las entidades cuya moneda funcional y de presentación sea la de una economía hiperinflacionaria, permitiéndoles no volver a convertir las cifras comparativas de sus operaciones en el extranjero que tienen una moneda funcional de una economía no hiperinflacionaria.

La modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, si bien la modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

2.4 Uso de estimaciones

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivos. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

a) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Los Administradores de la Sociedad dominante realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes, y determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable son los precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares. Cuando tal información no se encuentra disponible, los Administradores consideran información de una serie de recursos que incluyen:

- 1) precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares, pero de naturaleza diferente o precios recientes de inmuebles similares en mercados menos activos, ajustados para reflejar esas diferencias;
- 2) proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, y
- 3) proyecciones de renta capitalizada basadas en rentas del mercado netas estimadas de un inmueble, y un tipo de capitalización derivado de un análisis de evidencia del mercado.

De cara a la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025, los Administradores han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 6) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

El "valor de mercado" de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (A 31 de diciembre de 2025 Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y a 31 de diciembre de 2024: Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.).

b) Impuesto sobre las ganancias

La Sociedad dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad dominante está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 1).

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Además, el artículo 9.4 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 11/2021, de 9 de julio, establece que la Sociedad, estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El modelo de declaración de este gravamen especial se aprobará por orden de la persona titular del Ministerio de Hacienda, que establecerá la forma y el lugar para su presentación.

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIS o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Socimis en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Los Administradores de la Sociedad dominante realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

c) Combinaciones de negocio

A la fecha de adquisición de una sociedad dependiente, las NIIF-UE requieren un análisis de si se está comprando un negocio o un conjunto de activos netos, que no cumple la definición de un negocio según la NIIF 3 "Combinaciones de negocios" (Nota 2.21).

Cuando el Grupo adquiere acciones de una entidad que constituye un grupo de activos netos, el coste se distribuye entre los activos y pasivos individuales identificables dentro del grupo, basándose en los valores razonables relativos de los mismos en la fecha de adquisición.

Cuando el Grupo adquiere acciones de una entidad que constituye un negocio, en la fecha de adquisición, se distribuye el coste de la combinación de negocios entre los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la sociedad adquirida. Dichos activos y pasivos se valoran inicialmente por su valor razonable.

El exceso del coste de la combinación de negocios sobre la participación de la adquirente en el valor razonable de los activos netos adquiridos se reconoce como fondo de comercio.

d) Acuerdos y control conjuntos

En la aplicación de NIIF 10 y NIIF 11 sobre las inversiones, el Grupo realiza estimaciones y juicios contables al momento de determinar la existencia de control o de control conjunto, y de realizar la clasificación, en el caso de los acuerdos conjuntos, entre negocios y operaciones conjuntos.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos; lo que se haría, en caso de ser preciso y conforme a la NIC 8, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



2.5 Consolidación

a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control (Ver Anexo I). El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo. Las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global, incluyéndose en las cuentas anuales consolidadas la totalidad de sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo y eliminándose las operaciones y saldos entre las empresas del Grupo. Las políticas contables de las dependientes se han modificado en los casos en que ha sido necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo. Las participaciones no dominantes en resultados y patrimonio neto de las dependientes se muestran separadamente en la cuenta de resultados consolidada, en el balance consolidado, en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y en el estado consolidado del resultado global.

La fecha de cierre del ejercicio de las dependientes coincide con la de la Sociedad dominante.

b) Acuerdos Conjuntos

El Grupo aplica la NIIF 11 a todos los acuerdos conjuntos (Ver Anexo I). Las inversiones en acuerdos conjuntos bajo la NIIF 11 se clasifican como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversor. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que cuatro sean clasificados como negocios conjuntos y uno sea clasificado como operación conjunta.

Las operaciones conjuntas implican que un partícipe tiene derechos directos sobre los activos, pasivos, ingresos y gastos de la entidad en la que participa. Por su parte, los negocios conjuntos surgen cuando un partícipe tiene derecho al resultado o a los activos netos de la entidad en la que participa y, por tanto, emplea el método de la participación para contabilizar su participación en la entidad.

La parte proporcional de las partidas del balance y de la cuenta de resultados de las operaciones conjuntas se integran en el balance y la cuenta de resultados de la entidad partícipe en función de su porcentaje de participación, así como los flujos de efectivo en el estado de flujos de efectivo consolidado.

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

La fecha de cierre del ejercicio de los negocios y los acuerdos conjuntos coincide con la de la Sociedad dominante.

Información relevante sobre el método de la participación

Bajo el método de la participación, la inversión se reconoce inicialmente a coste, y el importe en libros se incrementa o disminuye para reconocer la participación del inversor en los resultados de la invertida después de la fecha de adquisición.

Si la participación en la propiedad en un negocio conjunto se reduce, pero se mantiene la influencia significativa, sólo la participación proporcional de los importes previamente reconocidos en otro resultado global consolidado se reclasifica a resultados consolidados cuando es apropiado.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



La participación del Grupo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus negocios conjuntos se reconoce en la cuenta de resultados consolidada, y su participación en los movimientos posteriores a la adquisición se reconoce en otro resultado global consolidado con el correspondiente ajuste al importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de un negocio conjunto es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar a largo plazo no asegurada, el Grupo no reconoce pérdidas adicionales, a menos que hubiera incurrido en obligaciones legales o implícitas o realizados pagos en nombre del negocio conjunto.

En cada fecha de presentación de información financiera, el Grupo determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de la inversión en el negocio conjunto. Si este fuese el caso, el Grupo calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable del negocio conjunto y su importe en libros y reconoce dicho importe en "Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación" en la cuenta de resultados consolidada.

Los resultados procedentes de las transacciones ascendentes y descendentes entre el Grupo y sus negocios conjuntos se reconocen en las cuentas anuales consolidadas del Grupo sólo en la medida que correspondan a las participaciones de otros inversores en los negocios conjuntos no relacionados con el inversor. Las pérdidas no realizadas se eliminan a menos que la transacción proporcione evidencia de pérdida por deterioro del valor del activo transferido. Las políticas contables de los negocios conjuntos se han modificado cuando ha resultado necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

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

2.6 Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al Comité de Inversiones, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas con la aprobación última del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

2.7 Inversiones inmobiliarias

La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital, o de ambos, y que no está ocupada por las empresas del Grupo, se clasifica como inversión inmobiliaria. Las inversiones inmobiliarias también incluyen la propiedad que está siendo construida o desarrollada para uso futuro como inversión inmobiliaria.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias refleja, entre otras cosas, los ingresos por rentas futuras de arrendamientos y otras hipótesis que participantes en el mercado considerarían al valorar la propiedad en las condiciones actuales del mercado. La determinación del valor razonable de las mismas se describe en la Nota 6.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de los gastos se registran en la cuenta de resultados consolidada cuando se incurren.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el coste del elemento reemplazado se incluye en el valor en libros de la propiedad, y se reevalúa su valor razonable.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados consolidada. Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste es registrado en la cuenta de resultados consolidada dentro de la ganancia neta del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

2.8 Fondo de comercio

El fondo de comercio representa el exceso del coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables de la dependiente adquirida en la fecha de adquisición.

El fondo de comercio relacionado con adquisiciones de dependientes se incluye en activos intangibles y el relacionado con la adquisición de negocios conjuntos se incluye en Inversiones contabilizadas por el método de la participación. El fondo de comercio de dependientes se somete anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro de su valor y se lleva a coste menos pérdidas por deterioro acumuladas. Las pérdidas y ganancias por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del fondo de comercio relacionado con la entidad vendida.

El fondo de comercio se asigna a las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) a efectos de evaluar su recuperabilidad. La asignación se hace a aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficien de la combinación de negocios en las que surge el fondo de comercio identificadas de acuerdo con los segmentos operativos.

El importe recuperable de una UGE se determina en función de los cálculos de su valor en uso o de su valor razonable menos los costes de venta, el mayor de los dos. Estos cálculos utilizan flujos de efectivo proyectados basados en presupuestos financieros aprobados por la Dirección y que cubren un periodo de diez años. Los flujos de efectivo más allá de ese periodo de diez años se extrapolan utilizando tasas de crecimiento constantes.

Las revisiones de las pérdidas por deterioro del valor del fondo de comercio se realizan anualmente o con más frecuencia si sucesos o cambios en las circunstancias indican una potencial pérdida por deterioro.

Cualquier pérdida por deterioro se reconoce como un gasto y posteriormente no se revierte.

2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida y el fondo de comercio no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. A cada cierre, el Grupo revisa los activos sujetos a amortización para verificar si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro de valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera. El importe de los activos no financieros sujetos a amortización no es significativo.

2.10 Activos financieros

a) Clasificación

La clasificación depende de la categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global y activos financieros a coste amortizado.

b) Valoración

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados consolidada. Las inversiones se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados consolidados o en otro resultado global consolidado.

c) Activos financieros a coste amortizado

Las inversiones en instrumentos de deuda que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando esos flujos de efectivo representan solo pagos de principal e intereses se valoran a coste amortizado. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance consolidado en que se clasifican como activos no corrientes.

Además, en esta categoría se incluyen los depósitos y las fianzas otorgadas a terceros. Dichos activos se contabilizan posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las cuentas por cobrar que no devengan intereses de forma explícita se valoran por su nominal, siempre que el efecto de no actualizar financieramente los flujos de efectivo no sea significativo. La valoración posterior, en su caso, se continúa haciendo por su valor nominal.

d) Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

Las inversiones en instrumentos de deuda que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, donde los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otro resultado global consolidado. Los movimientos en el valor en libros se toman a través de otro resultado global consolidado, excepto por el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro, ingresos por intereses y ganancias y pérdidas cambiarias que se reconocen en pérdidas y ganancias consolidadas. Las pérdidas y ganancias no realizadas

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen en el otro resultado global consolidado. Cuando estos activos financieros se dan de baja contable, los ajustes acumulados en el valor razonable reconocidos en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados consolidada como pérdidas y ganancias.

Para el caso de instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría, la dirección del Grupo ha elegido presentar los beneficios y pérdidas del valor razonable de instrumentos de patrimonio en otro resultado global consolidado.

No hay una reclasificación posterior de beneficios y pérdidas del valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de pérdidas por deterioro) en instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global consolidado no se informan por separado de otros cambios en el valor razonable.

Los dividendos de dichas inversiones continúan siendo reconocidos en pérdidas y ganancias consolidadas cuando el Grupo tiene derecho a recibir los pagos.

e) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos que no cumplen con los criterios de coste amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado global se miden a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas y ganancias realizadas y no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en la cuenta de resultados consolidada en el ejercicio en que surgen.

f) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los instrumentos de patrimonio que se mantienen para negociar, y que no se deben valorar al coste, y sobre los que se ha realizado la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. Adicionalmente, se incluyen aquellos activos financieros designados, en el momento del reconocimiento inicial de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría, para eliminar o reducir significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Valoración inicial: Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior: Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

f) Deterioro

El modelo de deterioro requiere el reconocimiento de las provisiones por deterioro basadas en el modelo de pérdida esperada en lugar de solamente las pérdidas crediticias incurridas.

El Grupo aplica para sus cuentas de clientes, cuentas a cobrar y otros activos, que corresponden en su mayor parte a clientes de reconocida solvencia, el enfoque simplificado, reconociendo la pérdida de crédito esperada para toda la vida de los activos.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



Para cuentas comerciales a cobrar, siempre que no contengan un componente financiero significativo, el Grupo aplica el enfoque simplificado, que requiere reconocer una asignación de pérdida basada en el modelo de pérdida esperada en toda la vida del activo en cada fecha de presentación. El modelo del Grupo considera información interna, como el saldo expuesto en los clientes, factores externos como valoraciones crediticias de clientes y calificaciones de riesgo de agencias, así como las circunstancias específicas de los clientes considerando la información disponible sobre eventos pasados, condiciones actuales y elementos prospectivos.

2.11 Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante a lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

b) Deuda financiera

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costes de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados consolidada durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

2.12 Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan y presentan por un neto en el balance consolidado cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.

2.13 Capital social y ganancias por acción

El capital social está representado por acciones.

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

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad dominante, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente,

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

El resultado básico por acción se calcula dividiendo el beneficio atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante, excluyendo cualquier coste del servicio del patrimonio neto distinto de las participaciones ordinarias entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

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

Asimismo, un contrato que contiene una obligación para la Sociedad dominante de comprar sus instrumentos de patrimonio propio a cambio de efectivo da lugar a un pasivo financiero. Dicho pasivo financiero se reconoce inicialmente al valor actual del importe a reembolsar, contra el patrimonio neto. Posteriormente, el pasivo financiero se valora a su coste amortizado, recogiendo las variaciones de valor del mismo, tanto por cambios en la valoración del pasivo como el impacto financiero, en el epígrafe de gastos financieros. Si el contrato vence y no se produce ninguna entrega de efectivo, el importe en libros del pasivo financiero se reclasificará en el patrimonio neto.

2.13.1 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad dominante está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y posteriores leyes, la Sociedad dominante estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad dominante sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Adicionalmente, esta Ley se vio modificada con motivo de la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, modifica el régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI, introduciéndose en el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de SOCIMIs, un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión de 3 años regulado en la letra b) del artículo 6.1 de la Ley 11/2009.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



Para aquellas sociedades del Grupo que no están enmarcadas dentro del régimen referido anteriormente, el gasto (ingreso) por impuesto sobre las ganancias es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de resultados consolidada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto o en el otro resultado global consolidado el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto o en el otro resultado global consolidado, respectivamente.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros.

Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto, no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance consolidado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

2.14 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre una base de valor actual.

Los activos por derecho de uso que cumplen con la definición de inversión inmobiliaria se reconocen de acuerdo con lo establecido en la NIC 40.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo de arrendamiento a cobrar;
- Pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo, inicialmente valorados con arreglo al índice o tipo en la fecha de comienzo;
- Importes que se espera que abone el Grupo en concepto de garantías del valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción, y
- Pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el Grupo de esa opción.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



Los pagos por arrendamiento a realizarse bajo opciones de prórroga razonablemente ciertas también se incluyen en la valoración del pasivo.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento si ese tipo puede determinarse fácilmente. Si no puede determinarse fácilmente, se utilizará el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario.

Los pagos por arrendamiento se asignan entre principal y coste financiero. El coste financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento de forma que produzcan un tipo de interés periódico constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

b) Cuando el Grupo es el arrendador

Las propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance consolidado. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

2.15 Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión del Grupo de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta voluntariamente dimitir a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese, como consecuencia de una oferta realizada para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance consolidado se descuentan a su valor actual.

2.16 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, cuando es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y cuando el importe se haya estimado de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

2.17 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de la Actividad de arrendamiento se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del Grupo, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



a) Prestación de servicios

Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles no se reconocen en función de su devengo, sino que se imputan cuando llegan. En casi todos los inmuebles el flujo de ingreso es mensual, exceptuando algún caso puntual donde es trimestral. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos también es reconocido cuando se produce.

b) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

2.18 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad dominante se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad dominante. La Sociedad dominante se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hallan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

2.19 Medio ambiente

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea prevenir, reducir o reparar el daño sobre el medio ambiente.

Los gastos derivados de la protección y mejora del medio ambiente se imputan a resultados en el ejercicio en que se incurren, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Las provisiones relativas a responsabilidades probables o ciertas, litigios en curso e indemnizaciones u obligaciones pendientes de cuantía indeterminada de naturaleza medioambiental, no cubiertas por las pólizas de seguros suscritas, se constituyen en el momento del nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, éste no tiene gastos, activos ni provisiones por contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a la información de cuestiones medioambientales.

2.20 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

2.21 Combinaciones de negocios

El método contable de adquisición se usa para contabilizar todas las combinaciones de negocio, con independencia de si se adquieren instrumentos de patrimonio u otros activos.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios, con excepciones limitadas, se valoran inicialmente a sus valores razonables en la fecha de adquisición. El Grupo reconoce cualquier participación no dominante en la entidad adquirida sobre una base de adquisición a valor razonable o por la parte proporcional de la participación no dominante de los activos identificables netos de la entidad adquirida.

Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gastos cuando se incurre en ellos.

El exceso de la contraprestación transferida, el importe de cualquier participación no dominante en la entidad adquirida, y el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación en el patrimonio previa en la entidad adquirida, sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos se registra como fondo de comercio. Si esos importes son menores que el valor razonable de los activos netos identificables de la dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en resultados como una compra en condiciones muy ventajosas.

2.22 Empresa en funcionamiento

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)



	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Deuda financiera	154.448	204.886
Inversiones inmobiliarias	478.076	578.873
Ratio Loan to Value	32%	35%
Efectivo y equivalente de efectivo	1.856	11.413
Total reservas de liquidez	1.856	11.413
Activo corriente	10.412	20.569
Pasivo corriente	14.522	183.674
Fondo de maniobra	(4.111)	(163.104)
	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Deuda financiera	154.448	204.886
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(1.856)	(11.413)
Deuda financiera neta	152.591	193.473
Patrimonio neto	308.786	308.124
Deuda Financiera + Patrimonio neto	461.378	501.597
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	33%	39%

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 4.111 miles de euros. A pesar de ello, los factores que se han tenido en cuenta en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas, mitigando cualquier incertidumbre en relación con el principio de empresa en funcionamiento son:

- (i) Los administradores del Grupo prevén que los activos generarán a futuro flujos de caja de explotación positivos suficientes, el Grupo tiene previsto para 2026 un flujo de caja positivo de explotación de 20.245 miles de euros y un pago de intereses financieros de 6.953 miles de euros, y un flujo neto operativo antes de inversiones y financiaciones que se estima en aproximadamente 9.755 miles de euros. Además, las reservas de liquidez ascienden a 1.856 miles de euros a 31 de diciembre de 2025.
- (ii) La Sociedad tiene firmado un contrato de arras para la venta de Obenque por 17.500 miles de euros. Esta operación, generaría una caja libre una vez amortizada la deuda asociada al activo de unos 8.500 miles de euros.

Además, la Alta Dirección de la Sociedad dominante ha analizado la evolución de la caja y en caso de que hubiese alguna necesidad a corto plazo, el Grupo cuenta con otros inmuebles líquidos y suficientes para hacer frente a necesidades sobrevenidas de tesorería.

La tabla de la Nota 8 presenta un análisis de los pasivos financieros agrupados por vencimientos de acuerdo con los plazos pendientes a la fecha de balance hasta la fecha de vencimiento estipulada en el contrato. Los importes que se muestran en la tabla corresponden a los valores resultantes del método del coste amortizado (valores contables), que básicamente coinciden con los flujos de efectivo esperados descontados (sin incluir los intereses

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



que se devenguen en el futuro). Los saldos por pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

3 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el Grupo ha firmado con diferentes entidades financieras dos contratos sindicados de financiación adicional a los existentes. El objetivo de esto ha sido una reordenación de la financiación de la compañía con cobertura de tasas donde habrá un mejor calendario de amortización y una reducción en los tipos de interés.

Además, con esta nueva reestructuración de la deuda, se ha conseguido mitigar el riesgo del tipo de interés ya que se ha contratado un swap. El importe total de estos contratos de financiación ha sido de 163.300 miles de euros. El importe dispuesto de los contratos de financiación con interés variable asciende a 16.007 miles de euros (167.260 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) y a tipo variable fijado a través del swap contratado asciende a 138.441 miles de euros (26.214 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

La Sociedad analiza la exposición al riesgo de tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación. Basándose en estos escenarios, la Sociedad calcula el impacto

en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan solo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés).

Estos análisis tienen en cuenta:

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

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados consolidada el fallido de las cuentas por cobrar, se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



habituales. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por alquileres de las Inversiones inmobiliarias, así como por los deudores varios. El Grupo evalúa y establece la calidad crediticia que deben poseer sus clientes, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Cuando se considera necesario reducir el riesgo de crédito, el Grupo exige al inquilino obtener garantías bancarias para el plazo del arrendamiento.

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

c) Riesgo de liquidez y empresa en funcionamiento

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

La información relevante en materia de liquidez se encuentra descrita en la Nota 2.22.

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la nota 1, la Sociedad dominante está acogida al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus socios, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En este sentido, la Dirección de la sociedad dominante, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre del 2025 se cumplen todos los requisitos incluido el test de rentas y activos A fecha de 31 de diciembre de 2024 también se cumplían todos los requisitos del test de rentas y activos.

3.2 Gestión del riesgo de capital

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

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2023
Deuda financiera	154.448	204.886
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(1.856)	(11.413)
Deuda financiera neta	152.591	193.473
Patrimonio neto	308.786	308.124
Deuda Financiera + Patrimonio neto	461.378	501.597
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	33%	39%

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



La Dirección considera que el nivel de endeudamiento con entidades financieras del Grupo se encuentra en línea con la media del sector.

3.3 Estimación del valor razonable de activos inmobiliarios

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

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

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

31 de diciembre de 2025	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Inversiones inmobiliarias a largo plazo				
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	-	478.076	478.076
Total activos	-	-	478.076	478.076

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 no se han producido transferencias de niveles.

4 INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

La Dirección de la Sociedad dominante 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:

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)



31 de diciembre de 2025								Miles de euros
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Prestación de servicios	8.299	13.123	5.149	2.075	2.132	386	-	31.163
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	4.386	(4.699)	2.011	(4.994)	909	36	-	(2.350)
Gastos operativos *	(3.079)	(11.563)	(1.735)	(2.812)	(1.723)	(90)	826	(20.176)
Pérdidas por enajenación de inmovilizado material	(6.109)	-	-	-	(5.324)	-	-	(11.432)
Resultado de explotación	3.497	(3.139)	5.425	(5.731)	(4.006)	332	826	(2.796)
Ingresos financieros	11.426	-	-	-	15.306	-	572	27.304
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	32	753	-	(970)	(185)
Variación en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	1.133	1.133
Gastos financieros	(3.225)	(3.609)	(1.810)	(1.962)	(964)	(176)	-	(11.744)
Resultado financiero	8.202	(3.609)	(1.810)	(1.961)	14.343	(176)	572	16.693
Resultado antes de impuestos	11.699	(6.748)	3.615	(7.661)	11.090	156	428	13.712
Impuestos sobre ganancias	-	-	-	-	-	-	935	935
Resultado del ejercicio	11.699	(6.748)	3.615	(7.661)	11.090	156	1.363	14.647

* Los gastos operativos incluyen los gastos de explotación, gastos de personal, aprovisionamientos y deterioro del inmovilizado intangible.

31 de diciembre de 2024								Miles de euros
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Prestación de servicios	8.803	12.761	4.940	3.450	1.224	376	-	31.555
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(2.440)	(7.409)	296	(6.719)	1.059	(130)	-	(15.343)
Gastos operativos *	(2.378)	(9.165)	(1.517)	(2.337)	(389)	(58)	-	(15.844)
Pérdidas por enajenación de inmovilizado material	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de explotación	3.986	(3.813)	3.719	(5.606)	1.894	188	-	363
Ingresos financieros	6	-	-	2	-	-	473	480
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	(2)	249	-	-	248
Gastos financieros	(3.862)	(4.907)	(2.511)	(3.218)	(1.315)	(131)	-	(15.944)
Resultado financiero	(3.856)	(4.907)	(2.511)	(3.216)	(1.315)	(131)	473	(15.464)
Resultado antes de impuestos	129	(8.720)	1.207	(8.816)	816	57	473	(14.854)
Impuestos sobre ganancias	-	-	-	12	-	-	(341)	(329)
Resultado del ejercicio	129	(8.720)	1.207	(8.804)	816	57	132	(15.183)

* Los gastos operativos incluyen los gastos de explotación, gastos de personal, aprovisionamientos y deterioro del inmovilizado intangible.

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 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 las cuentas anuales consolidadas. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

31 de diciembre de 2025

Miles

	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Activos no corrientes	171.378	150.516	90.367	70.728	2.646	4.774	1.141	491.550
Inversiones inmobiliarias	169.693	147.413	89.758	66.500	-	4.712	-	478.076
Otros activos no corrientes	1.685	3.103	609	4.228	2.646	62	1.141	13.473
Activos corrientes	838	7.183	93	367	8	-	1.921	10.410
Pasivos no corrientes	48.443	31.658	29.967	11.617	13	2.049	54.906	178.652
Pasivos corrientes	218	7.257	101	614	-	-	6.331	14.521

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	119.306
Pasivos corrientes	16.709	38.919	18.972	18.464	13.572	161	76.877	183.674

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



5 INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Miles de euros		
	Fondo de comercio	Otros	Total
A 1 de enero de 2024	3.271	21	3.292
Importe neto en libros inicial	3.271	21	3.292
Altas	-	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	16	2.698
Altas	-	-	-
Deterioro	(2.682)	(9)	(2.691)
Importe neto en libros	-	7	7
A 31 de diciembre de 2025			
Coste	5.888	62	5.950
Deterioro del valor acumulado	(5.888)	(55)	(5.943)
Importe neto en libros	-	8	8

Durante el ejercicio 2019 se puso de manifiesto un fondo de comercio por importe de 5.888 miles de euros a consecuencia de la combinación de negocios derivada de la fusión entre la Sociedad como absorbente y Starboard, S.L. como sociedad absorbida, con la liquidación y extinción de todo su patrimonio. Durante el ejercicio 2025 se ha analizado el fondo de comercio, y se ha procedido a deteriorar dicho fondo de comercio.

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

El fondo de comercio es controlado por la Dirección al nivel de los 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	-
Total	-

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



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

El Grupo prueba si el fondo de comercio ha sufrido algún deterioro del valor sobre una base anual. Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el importe recuperable de las unidades generadoras de efectivo (UGEs) se determinó sobre la base de los cálculos del valor en uso que requieren el uso de hipótesis. Los cálculos usan proyecciones de flujos de efectivo basadas en presupuestos financieros aprobados por la Dirección que cubren un periodo de 10 años.

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

c) Estimación significativa – Deterioro del valor

Tras la realización del test de deterioro a 31 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante considera no mantener el fondo de comercio generado por las combinaciones de negocio y se deteriora la parte que continuaba en el activo del balance.

A 31 de diciembre de 2025, el importe del fondo de comercio ha sido totalmente deteriorado.

6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Inversiones Inmobiliarias*	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Retail – Comercial	14	14
Oficinas	6	6
Hotel	3	4
Centro Comercial	3	3
Logístico	1	1
Residencial	2	3
Total	29	31

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)



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

Miles de euros

	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 31.12.2023	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	7.269
Bajas	(3.200)
Reducción - acciones tipo B -	(78.687)
Venta participaciones Dávila	(22.900)
Ampliación capital Shark	(479)
Cuenta a cobrar Merlin	(450)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(2.350)
Saldo a 31.12.2025	478.076

Entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

Adquisiciones

	Miles de euros
Adquisiciones (solo se incluye Capex)	
Mejoras en activos (1)	7.269
	7.269

- (1) Las mejoras en activos corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad de la Sociedad, destacando, entre otros, 2.155 miles de euros en el CC Thader, 1.592 miles de euros en el edificio Arista y 1.559 miles de euros en 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.
- Con fecha 22 de diciembre de 2025 se produjo la reducción de capital de la Sociedad con su respectiva entrega del activo sito en C/Madrado 6,8 y 10 por un importe de 58.563 miles de euros. (nota 17)

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)



- Con fecha 22 de diciembre de 2025 se produjo la reducción de capital de la Sociedad con su respectiva entrega del hotel situado en Biniancollet (Menorca) por un importe de 35.325 miles de euros. (nota 17)

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

Adquisiciones

	Miles de euros
Adquisiciones (solo se incluye Capex)	
Mejoras en activos (1)	5.812
	5.812

- (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, 2.759 miles de euros en el CC Thader, 495 miles de euros en el edificio Arista, 807 miles de euros en Hotel Cala Domingos y 519 miles de euros en el inmueble sito en Calle Los Madraza.

Bajas

- Con fecha 29 de noviembre de 2024, se ha producido la venta del inmueble "Cala Mandiá", por un importe de 7.400 miles de euros.
 - Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos por arrendamiento (Nota 13.1)	31.163	31.554
Ingresos por rentas fijas	29.947	26.463
Ingresos por rentas variables	1.216	5.092
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	4.625	4.953
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	11.025	8.727
	15.513	17.874

- Bienes bajo arrendamiento operativo

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)



	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
En 1 año	23.542	25.932
Entre uno y dos años	19.077	21.395
Entre dos y tres años	15.445	17.102
Entre tres y cuatro años	13.710	14.857
Entre cuatro y cinco años	12.335	13.286
Más de cinco años	51.010	89.105
	135.119	181.677

Las variaciones más significativas se deben a la firma de 170 nuevos contratos durante el año 2025, especialmente significativos los suscritos en Thader, Rivas o La Fira. El Grupo sigue con la estrategia de comercialización de nuevos contratos y estabilización de las nuevas rentas.

c) Seguros

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

d) Obligaciones

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo no tiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los 3.531 miles de euros de contribución a un nuevo inquilino en el Centro Comercial Thader. Asimismo, el Grupo tiene también obligaciones derivadas de las garantías hipotecarias desglosadas en la nota 8.

e) Proceso de valoración

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

	Miles de euros		Miles de euros	
	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	433.166	478.067	530.516	578.873

El "valor de mercado" de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.) (A 31 de diciembre de 2024: 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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



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

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

Tal y como se expone en la Nota 2.4, los Administradores solicitaron una valoración a 31 de diciembre de 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 31 de diciembre de 2025 de 2.350 miles de euros negativa (15.343 miles de euros negativos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024).

A continuación desglosamos las exit yield medias por segmento:

	Exit Yield Media en 2025	Exit Yield Media en 2024
Centro Comercial	7,25%	7,17%
Hotel	6,50%	6,31%
Logístico	7,00%	7,00%
Oficinas	6,81%	6,15%
Residencial	4,75%	4,38%
Retail	5,22%	5,22%

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se realizaron las siguientes simulaciones, en exit yields, en tasas de descuento y en rentas de mercado, sobre las valoraciones de los activos en cartera:

A 31 de diciembre de 2025

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 2025 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 488.696 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 467.062 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 497.772 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 461.493 miles de euros.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en 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 494.963 miles de euros.
- en caso de que las tasas de descuento aumentasen un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 460.794 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 585.710 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 556.813 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 622.720 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 519.222 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 591.942 miles de euros.
- en caso de que las tasas de descuento aumentasen un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 550.179 miles de euros.

Ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se han producido transferencias de niveles.

7 INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)



	Inversiones en asociadas
Saldo a 31.12.2023	2.472
Bajas	(393)
Participación en el resultado	248
Saldo a 31.12.2024	2.327
Altas	5.157
Bajas	(969)
Participación en el resultado	(185)
Saldo a 31.12.2025	6.330

El saldo de este epígrafe recoge la participación en el patrimonio neto de las empresas contabilizadas por el método de la participación. La fecha de cierre de los estados financieros de las inversiones contabilizadas por el método de la participación coincide con la fecha de presentación de las cuentas anuales de la Sociedad dominante. La participación de ésta en sus inversiones, ninguna de las cuales ha sido auditada ni cotiza en Bolsa, es:

Nombre	Lugar de constitución	Domicilio	% de participación	Actividad
Atalaya Atocha, S.L.	Vizcaya	C/ Las Mercedes, 25, 5º Depto. 3 48930 Getxo	32,14%	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	Madrid	Velázquez, 123 5º 28006	20,24%	Inmobiliaria
Mazabi Graf Dávila S. L.	Vizcaya	C/ Las Mercedes, 25, 5º Depto. 3 48930 Getxo	10,00%	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	Vizcaya	C/ Las Mercedes, 25, 5º Depto. 3 48930 Getxo	20,00%	Inmobiliaria
Paris Cote De Seine S.L.	Vizcaya	C/ Las Mercedes, 25, 5º Depto. 3 48930 Getxo	20,00%	Inmobiliaria

Los saldos que componen estas sociedades a 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2025	
	Total	Total a %
ACTIVO NO CORRIENTE:	61.555	14.732
Inversiones inmobiliarias	61.149	14.615
Otros activos no corrientes	406	117
ACTIVO CORRIENTE:	2.965	550
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.520	462
Otros activos corrientes	446	88
TOTAL ACTIVO	64.520	15.282
PATRIMONIO NETO	25.022	6.330
PASIVO NO CORRIENTE	31.473	7.339
Deudas a largo plazo	28.779	6.688
Otros pasivos no corrientes	2.694	651
PASIVO CORRIENTE	8.025	1.613
Deudas a corto plazo	978	157
Otros pasivos corrientes	7.047	1.456
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	64.520	15.282

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)



	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2025	
	Total	Total a %
Importe neto de la cifra de negocios	2.924	460
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	2.580	1.028
Gastos de personal	(77)	(8)
Otros gastos de explotación	(748)	(125)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	4.679	1.355
RESULTADO FINANCIERO	(881)	(246)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3.798	1.109
Impuestos sobre beneficios	(1.178)	(325)
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.620	784

Los saldos que componen estas sociedades a 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	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

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)



	Miles de euros	
	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	766	248

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 no se han dotado provisiones por pérdidas por deterioro de valor de las inversiones contabilizadas por el método de la participación.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**

8 ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

		Activos financieros a largo plazo					
		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		TOTAL	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
		1.893	1.545	-	-	1.893	1.545
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo		3.050	4.033	1.133	-	4.183	4.033
Inversiones financieras con cambio en la cuenta de resultados -Derivado-		4.943	5.578	1.133	-	6.076	5.578
Total activos financieros a largo plazo							

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

Inversiones financieras con cambio en la cuenta de resultados -Derivado-

Total activos financieros a largo plazo

Miles de euros

		Activos financieros a corto plazo					
		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		TOTAL	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Clientes por ventas y prestación de servicios		7.950	8.218	-	-	7.950	8.218
Total activos financieros a corto plazo		7.950	8.218	-	-	7.950	8.218

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE

DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros				
	Pasivos financieros a largo plazo				
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos a coste amortizado		TOTAL
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
Deudas con entidades de crédito	144.546	82.100	-	-	144.546
Acreedores por arrendamiento financiero	7.118	7.495	-	-	7.118
Otros pasivos financieros	6.072	6.487	-	-	6.072
Total pasivos financieros a largo plazo	157.736	96.082	-	-	157.736
	Pasivos financieros a corto plazo				TOTAL
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos a coste amortizado		TOTAL
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
Deudas con entidades de crédito	2.407	68.974	-	-	2.407
Acreedores por arrendamiento financiero	377	371	-	-	377
Otros pasivos financieros	-	45.946	-	-	45.946
Deudas a corto plazo con accionistas	-	57.251	-	-	57.251
Proveedores	4.638	3.108	-	-	4.638
Personal	95	-	-	-	95
Total pasivos financieros a corto plazo	7.517	175.650	-	-	7.517
					175.650

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)



En el epígrafe clientes por ventas y prestación de servicios del activo financiero a corto plazo la Sociedad dominante tiene registrada la factura emitida a unos de sus inquilinos por incumplimiento de contrato por un importe de 5.316 miles de euros, quien tiene como garante solidario a Parques Reunidos Servicios Centrales, S.A.

Actualmente, la Sociedad dominante se encuentra en un proceso judicial, al que se le otorga un alto nivel de éxito. El consejo de Administración de la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2025 ha decidido no reconocer nada como ingreso, por prudencia, a la espera de la evolución del litigio en instancias superiores, por lo que el importe se ha llevado a una cuenta de anticipo, que se puede ver en el epígrafe de periodificaciones.

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los importes de los instrumentos financieros, sin incluir el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos descontados son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2025		2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
Activos financieros								
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación		-	-	-	-	-	1.893	1.893
Otros activos financieros		-	1.089	193	338	457	973	3.050
Derivados financieros		-	-	-	-	-	1.133	1.133
Cientes por ventas y prestación de servicios		7.951	-	-	-	-	-	7.951
		7.951	1.089	193	338	457	3.999	14.027
Pasivos financieros								
Deudas con entidades de crédito		2.407	5.342	6.585	8.432	11.120	113.067	146.953
Otras deudas		377	372	372	372	372	5.630	7.495
Otros pasivos financieros		-	884	654	984	1.574	1.976	6.072
Proveedores		4.638	-	-	-	-	-	4.638
Personal		95	-	-	-	-	-	95
		7.517	6.598	7.611	9.788	13.066	120.673	165.253

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada 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
Cientes 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	371	372	372	372	372	6.007	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 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7.950	8.218
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 15)	350	606
	8.300	8.823

La dotación de pérdidas por deterioros comerciales durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025, y durante el ejercicio 2024, es la siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Pérdida/(reversión) por deterioro de créditos comerciales	(98)	(86)
	(98)	(86)

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Hasta 3 meses	1.497	1.243
Entre 3 y 6 meses	782	1.156
Más de 6 meses	5.672	5.819
	7.951	8.218

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Tesorería	1.856	11.413
	1.856	11.413

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado y están todas denominadas en euros excepto la que la participada Shark Capital S.A tiene en libras y que tiene un importe de 73 miles de euros a cierre del ejercicio 2025.

A raíz de la refinanciación llevada a cabo en mayo de 2025, ya no hay cantidades pignoradas por parte de las entidades bancarias excepto la cantidad que se debe disponer en el Banco Agente, Renta 4 que es 23 miles de euros.

11. CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR ACCIÓN

a) Capital social

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Capital escriturado	25.770	31.394
	25.770	31.394
Número de acciones	25.770.450	31.393.925
Valor nominal por acción	1 €	1 €

Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 se ha producido una reducción de capital por un importe de 5.624 miles de euros (nota 17). Debido a ello, el número de acciones ha pasado a ser 25.770.450 de 1 € de valor nominal. Por tanto, el capital social escriturado es de 25.770 miles de euros.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)



Esta reducción de capital ha provocado que los accionistas aumenten su porcentaje de participación en la Sociedad, en la parte que deja el accionista saliente.

A 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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.	29,58%	-	29,58%
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	24,61%	-	24,61%
Unicaja Banco, S.A.	11,90%	-	11,90%
Eurozasa, S.L.	6,65%	-	6,65%
Resto (39 accionistas)	27,26%	-	27,26 %
Total	100,00%	-	100,00%

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 (39 accionistas)	22,35%	-	22,35%
Total	100,00%	-	100,00%

b) Acciones propias

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad dominante mantiene acciones propias por importe de 299 miles de euros.

El movimiento durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2024	21.460	(300)
Adquisiciones	-	-
Bajas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	21.460	(300)
Adquisiciones	-	-
Bajas	(290)	(1)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	21.170	(299)

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



Con fecha de 12 de abril de 2021, Silicius suscribió con Renta 4 Banco, S.A. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad. Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2025 representan el 0,082% del capital social de la Sociedad y totalizan 21.170 acciones. El coste medio de las acciones propias a 31 de diciembre de 2025 ha sido de 10,90 euros por acción.

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

c) Resultado por acción

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

	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante (miles de euros)	14.673	(15.471)
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	25.770.450	31.393.925
Resultado básico por acción (euros) *	0,57	(0,60)
Resultado diluido por acción (euros) *	0,57	(0,60)

*Se reexpresa el dato del 2024, teniendo en cuenta el efecto de la reducción de capital efectuada en 2025.

11.1 GANANCIAS ACUMULADAS Y OTRAS RESERVAS

a) Ganancias acumuladas y otras reservas

El Grupo ha registrado en reservas, principalmente, los gastos relacionados con la emisión de acciones. La disminución de la prima de emisión se debe al reparto de 2.000 miles de euros que se hizo en julio de 2025. La disminución de las reservas del Grupo se debe a la reducción de capital realizada en diciembre de 2025.

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre 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	230.726	285.684
	268.881	346.484

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



b) Reserva legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y, si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

c) Reservas por ajuste de combinación de negocios

El movimiento de las reservas registradas como consecuencia del acuerdo de liquidez descrito en la Nota 17 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B
Saldo a 31.12.2023	-	(49.765)
Bajas	-	-
Actualización financiera	-	(7.486)
Saldo a 31.12.2024	-	(57.251)
Bajas	-	57.251
Actualización financiera	-	-
Saldo a 31.12.2025	-	-

d) Distribución del resultado

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias de la Sociedad dominante	16.921	(20.646)
Aplicación:		
Reserva legal	1.692	-
Reserva voluntaria	6.768	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(20.646)
Dividendos	8.460	-
	16.921	(20.646)

Con fecha 23 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas aprobó, con modificaciones la distribución del resultado 2024 de la Sociedad dominante.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)



11.2 PARTICIPACIONES NO DOMINANTES

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

	Miles de euros		
	Mazabi General Dávila, S.L.	Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Total
Saldo a 31.12.2023	3.115	16	3.131
Resultados	302	(13)	289
Dividendos	(70)	(81)	(151)
Saldo a 31.12.2024	3.347	(78)	3.269
Saldo a 31.12.2024	3.347	(78)	3.269
Bajas	(3.287)		(3.347)
Resultados		(269)	(269)
Dividendos	(60)	-	(60)
Saldo a 31.12.2025	0	(347)	(347)

Con fecha de 20 de mayo de 2025, la Junta General de Socios de Mazabi General Dávila S.L. aprobó la devolución de aportaciones a los socios con cargo a la prima de asunción, por importe máximo total de 600 miles de euros que ya se han abonado.

Con fecha de 22 de febrero de 2024, la Junta General de Socios de Mazabi General Dávila, S.L. aprobó la devolución de aportaciones a los socios con cargo a la prima de asunción, por importe máximo total de 200 miles de euros que ya se han abonado.

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

Con fecha 24 de abril de 2024, la Junta General de Socios de Mazabi Santa Eulalia, S.L., aprobó el reparto de prima de asunción por importe bruto total de 173 miles de euros, correspondiendo dicha distribución a los socios de la Sociedad en proporción a su respectiva participación en el capital Social.

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Deudas y partidas a pagar a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito (1)	144.546	82.100
Otras deudas (2)	7.118	7.495
Fianzas y otras garantías (3)	6.072	6.486
	157.736	96.081

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)



	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Deudas y partidas a pagar a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito (1)	2.407	68.974
Otras deudas (2)	377	371
Otros pasivos financieros (3)	-	45.946
Deudas a corto plazo con accionistas -Acciones B-	-	57.251
Proveedores (4)	4.638	3.108
Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.343	578
	8.765	176.228

(1) El importe de "deudas con entidades de crédito", corresponde a la deuda bancaria que existe en el Grupo. Después de la reordenación de la deuda realizada en el mes de abril de 2025, la mayoría del importe está en el largo plazo.

(2) El importe de "Otras deudas" corresponde a los arrendamientos que financian las inversiones inmobiliarias del edificio Obenque.

(3) En "otros pasivos financieros" se recoge la deuda que la Sociedad dominante contrajo con FRUX SPV 3, S.à.r.l, y Arcano Private Debt I por un importe 45.896 miles de euros a cierre de 2024. Esta deuda se ha cancelado en el contexto de la operación de reordenación de la deuda en abril de 2025.

(4) 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 31 de diciembre de 2025	Entidad Financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Importe financiado	Miles de euros		Total
					Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	
Préstamo hipotecario Obenque	BBVA	28/04/2017	28/04/2032	1.875	886	156	1.042
Préstamo hipotecario Unicaja 20 M	Unicaja	29/12/2020	29/12/2032	20.000	12.215	1.942	14.157
Préstamo locales sindicado 60M	CaixaBank/ Otros	05/05/2025	31/03/2032	60.000	43.168	102	43.270
Préstamo hoteles sindicado 103M	BBVA/Otros	05/05/2025	15/03/2035	103.000	87.855	207	88.080
Préstamo Banque de Luxembourg Shark Capital	B. de Luxembourg	05/10/2018	05/10/2033	1.000	422		421
					144.546	2.407	146.953

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada 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

Con la nueva estructura de financiación, el 90% de la deuda está a tipo fijo mediante la contratación de un swap del tipo de interés, del resto a tipo variable, la estructura sería de un diferencial de 1.75% + EUR 3M.

Los vencimientos de la deuda financiera se desglosan en la Nota 8. Los vencimientos de los flujos brutos futuros de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2025	Miles de euros					
	Pasivos financieros					Total
	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	
Pasivos financieros						
Deudas con entidades de crédito	2.407	5.342	6.585	8.432	124.187	146.953
Otras deudas	377	372	372	372	6.002	7.495
Otros pasivos financieros	-	884	654	984	3.550	6.072
Proveedores	4.653	-	-	-	-	4.653
Personal	95	-	-	-	-	95
Anticipos de clientes	28	-	-	-	-	28
Periodificaciones*	5.327	-	-	-	-	5.327
	12.887	6.598	7.611	9.788	133.362	170.246

* El importe que recoge esta cuenta corresponde a la cantidad reclamada a un deudor, el cual está judicializado, y la Sociedad está a la espera de sentencia. Esta cantidad también está en cuentas por cobrar (dentro del epígrafe de clientes) por lo que el efecto es neto.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)



A 31 de diciembre de 2024

	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
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

Ratios financieras

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

	Ratio LTV Portfolio	Ratio LTV Global	Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) global	Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) del portfolio
Préstamo hoteles sindicado 103M	≤ 50%	≤ 50%	≥ 2,0	≥ 2,0
Préstamo locales sindicado 60M	≤ 40%	≤ 40%	≥ 1,1	≥ 1,1

Miles de euros	Deuda financiera neta/FFPP	Deuda financiera bruta	Ratio debt yield
Préstamo hoteles sindicado 103M	≤ 70%	-	-
Préstamo locales sindicado 60M	-	< 200.000	> 11%

Definiciones:

- Loan to Value (LTV) del portfolio: significa el cociente entre (a) la suma del principal dispuesto pendiente de reembolso de la financiación y (b) el valor agregado de los inmuebles del portfolio determinado conforme al informe de valoración RICS más reciente.
- Loan to Value (LTV) Global: significa el cociente entre (a) la suma del principal dispuesto pendiente de reembolso de la totalidad de endeudamiento financiero y (b) el valor agregado de los inmuebles de la financiada determinado conforme al informe de valoración RICS más reciente.
- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) del portfolio: calculado como el cociente resultante de la división: (a) los ingresos netos operativos del portfolio registrados en el periodo de 12 meses que finalice en la fecha de cálculo correspondiente y (b) el servicio de la deuda portfolio correspondiente a ese mismo plazo.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



- Ratio de cobertura del servicio de la deuda (RCSD) global: significa el cociente entre (a) los ingresos netos operativos globales registrados en el periodo de 12 meses que finalice en la fecha correspondiente y (b) el servicio de la deuda global correspondiente a ese mismo plazo.
- Ratio Debt Yield: significa, en cada momento, el cociente entre (i) los Ingresos Netos Operativos Globales registrados en el periodo de doce (12) meses que finalice en la fecha de cálculo correspondiente y (ii) la suma del principal dispuesto pendiente de reembolso de la Financiación en la Fecha de Cálculo correspondiente.
- Deuda Financiera Neta: significa, en cada momento y respecto de los Estados Financieros anuales consolidados de la Financiada, la Deuda Financiera Bruta menos la tesorería y aquellas otras partidas incluidas en el subgrupo 57 del Plan General Contable en dicho momento. Los fondos propios significan, en cada momento, la suma de las aportaciones dinerarias de la Financiada en concepto de capital social, prima de asunción, aportaciones directas de accionistas y deuda subordinada.
- Deuda financiera bruta: significa, en cada momento y respecto de los Estados Financieros anuales consolidados de la Financiada, la suma de las siguientes partidas de deuda del pasivo corriente y del pasivo no corriente: (i) las deudas con entidades de crédito a largo plazo y corto plazo (siempre que correspondan a importes no dispuestos bajo las líneas de crédito), (ii) las obligaciones y otros valores negociables a largo plazo y corto plazo, (iii) acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo y corto plazo, (iv) otros pasivos financieros a largo y corto plazo (excluyendo arrendamientos operativos), así como (v) cualquier otra deuda u obligación financiera que genere un gasto financiero excluyendo:
 - a) cualquier Deuda Subordinada;
 - b) deuda clasificada en "acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" que genere pago de un gasto financiero;
 - c) cualquier financiación de proyecto (ring-fenced) otorgada a las filiales de la Financiada, cuyo reembolso dependa exclusivamente de flujos de caja de proyectos específicos sin recurso alguno a la Financiada;
 - d) cualquier obligación diferida y contingente, incluyendo compromisos de pago sujetos a condiciones suspensivas en la medida en que se mantengan contingentes;
 - e) la valoración "marked to market value" de los Contratos de Cobertura

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

Garantías hipotecarias

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Deuda con garantía hipotecaria	146.970	157.772
Valor razonable de los activos hipotecados	474.352	447.456

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	28	19
Ratio de operaciones pagadas	30	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	17	15
	Importes	Importes
	(Miles de euros)	(Miles de euros)
Total de pagos realizados	<u>22.712</u>	<u>32.468</u>
Total de pagos pendientes	<u>3.248</u>	<u>1.277</u>

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de Proveedores y Acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pago.

De acuerdo con la normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

<u>Número (unidades)</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	4.917	4.910
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	93%	90%
<u>Volumen (miles de euros)</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	19.932	29.792
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	88%	92%

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:

	<u>Porcentaje</u>		<u>Miles de euros</u>	
	<u>A 31 de diciembre de 2025</u>	<u>A 31 de diciembre de 2024</u>	<u>A 31 de diciembre de 2025</u>	<u>A 31 de diciembre de 2024</u>
Mercado				
Nacional	100%	100%	31.079	31.461
Extranjero	0%	0%	83	94
	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>31.162</u>	<u>31.555</u>

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)



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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Ingresos		
Rentas	26.537	26.540
Refacturación de gastos	4.625	5.015
	31.162	31.555

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

b. Gastos de personal

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Sueldos, salarios y asimilados	1.495	1.252
Cargas sociales	299	309
	1.794	1.561

En el ejercicio 2025 ha habido 2 indemnizaciones por despido improcedente por un importe de 95 miles de euros, en el ejercicio 2024 no hubo indemnizaciones por despido de personal.

El número medio de empleados del Grupo durante el ejercicio 2025 y en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
	Directivos	4
Titulados superiores	6	5
Administrativos y otros	9	10
	19	19

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2025		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	2	2	4
Titulados superiores	3	3	6
Administrativos y otros	5	2	7
	10	7	17
Categorías	A 31 de diciembre de 2024		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	2	2	4
Titulados superiores	1	4	5
Administrativos y otros	6	4	10
	9	10	19

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



A 31 de diciembre de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante se compone de 9 hombres y 4 mujeres. A 31 de diciembre de 2024 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante se componía de 12 hombres y 2 mujeres. No ha habido empleados con ningún grado de discapacidad durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

c. Servicios exteriores

El desglose del epígrafe "servicios exteriores" es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Comunidades	2.359	2.679
Reparaciones y conservación	1.445	1.503
Servicios profesionales independientes	4.988	4.349
Primas de seguros	315	322
Servicios bancarios y similares	56	60
Publicidad	540	588
Suministros	827	902
Otros servicios	513	608
	11.043	11.010

Dentro del apartado de Servicios profesionales independientes se incluyen los gastos de gestión de Mazabi Gestión, S.L. (Nota 17).

d. Gastos e Ingresos financieros

Los gastos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas (Nota 12).

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Ingresos financieros	1.706	480
De valores negociables y otros instrumentos financieros	573	480
Variación del valor razonable de instrumentos financieros - Derivado -	1.133	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros*	26.732	-
Gastos financieros	(11.744)	(15.944)
Por deudas con terceros	(11.744)	(15.944)
Total	16.693	(15.464)

* La partida de deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros recoge la cantidad resultante de la operación de reducción de capital para la amortización de la deuda asociada a los activos de Madrazo y Menorca.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)



14. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Activos y pasivos fiscales

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Derechos de cobro		
Impuesto sobre el valor añadido y similares Hacienda Pública, deudora por IS	29 239	224 382
	268	606
Obligaciones de pago		
Retenciones e ingresos a cuenta Hacienda Pública, acreedora por IS Organismos de la Seguridad Social, acreedores Impuesto sobre el valor añadido y similares	60 351 22 854	- 58 79 441
	1.288	578

b) Impuesto sobre las ganancias

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Impuesto corriente	(450)	13
Impuesto diferido	1.385	(341)
Ajuste de impuesto corriente de ejercicios anteriores	-	-
Impuesto sobre las ganancias	935	(328)

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
(Pérdida) / Beneficio antes de impuestos	13.712	(14.854)
Impuesto calculado al tipo aplicable a cada sociedad	2.819	1.353
Aplicación de bases imponibles negativas	-	-
Diferencias permanentes	(1.884)	(1.701)
Diferencias temporarias	-	20
Deducciones y otros	-	-
Bases imponibles generadas antes de incorporación al perímetro	-	(10)
(Gasto) / Ingreso por impuesto	935	(328)

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



c) Activos y pasivos por impuesto diferido

El desglose de los activos y pasivos por impuesto diferido por categorías a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Activos por impuesto diferido		
Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	1.023	1.023
Otros	36	36
Total	1.059	1.059

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Pasivos por impuesto diferido		
Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	20.916	23.225
Total	20.916	23.225

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

El movimiento de los saldos anteriormente presentados durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024:

	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
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
A 31 de diciembre de 2024	1.023	36	1.059
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Por diferencias temporarias deducibles	-	-	-
A 31 de diciembre de 2025	1.023	36	1.059

	Miles de euros		
	Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	Otros	Total
Pasivos por impuesto diferido			
A 1 de enero de 2023	22.943	-	22.943
Altas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	321	-	321
A 31 de diciembre de 2023	23.224	-	23.224
Bajas	-	-	-
Altas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Bajas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	(2.308)	-	(2.308)
A 31 de diciembre de 2024	20.916	-	20.916

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)



d) Bases imponibles negativas

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

	Miles de euros		
	Registradas		No registradas
	Importe en base	Crédito fiscal	Importe en base
Ejercicio 2015	-	-	7
Ejercicio 2016	-	-	137
Ejercicio 2017	-	-	67
Ejercicio 2018	-	-	15
Ejercicio 2019	-	-	567
Ejercicio 2020	-	-	1.678
Ejercicio 2021	-	-	2.711
Ejercicio 2022			19
Ejercicio 2023			-
Ejercicio 2024			1.715
Ejercicio 2025			-
Total	-	-	6.916

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

e) Deducciones

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

	Miles de euros
	Importe en base
Ejercicio 2019	101
Ejercicio 2020	-
Ejercicio 2021	4.449
Ejercicio 2022	-
Ejercicio 2023	-
Total	4.550

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



f) Inspecciones fiscales

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2025 el Grupo tiene abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro años. Los Administradores del Grupo consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas.

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

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo cuenta con las siguientes inspecciones fiscales en curso:

Con fecha 1 de marzo de 2017, la sociedad del Grupo Mazabi Tropicana, S.L., (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. Con 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.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



15. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

a) Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo no tiene dotado en concepto de provisión ninguna cantidad por temas de impuestos.

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

b) Avales

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene contratados avales por importe de 283 miles de euros (283 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

16. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

a) Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración de la Sociedad dominante y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad dominante o su Grupo.

Del mismo modo, los Administradores deberán comunicar la participación directa o indirecta que ellos o personas vinculadas a ellos tengan en cualquier empresa que se dedique a actividades similares, análogas o complementarias a las del objeto del Grupo, así como a comunicar los cargos o funciones que puedan tener en la misma.

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

Se hace constar que todos los miembros del Consejo de Administración comunican si a 31 de diciembre de 2025 mantienen participaciones directas o indirectas en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo. Sin embargo, no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, por su parte ni por personas vinculadas a ellos con intereses en el Grupo.

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) a los miembros del Consejo de Administración de la sociedad dominante ha ascendido a 154 miles de euros. Esta cantidad corresponde a sus servicios prestados durante el ejercicio 2025 y se ha pagado en diciembre. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ha ascendido a 150 miles de euros. Ha habido remuneración a la alta dirección por importe de 180 miles de euros durante el 2025 (en el ejercicio 2024 se pagaron 179 miles de euros).

Asimismo, la Sociedad dominante ha pagado 33 miles de euros en concepto de primas por seguros de responsabilidad civil que cubran a los miembros del Consejo de Administración de la misma o a la alta

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



dirección por el ejercicio de su cargo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (33 miles de euros durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y la alta dirección no han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y la alta dirección no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo constituidos por el Grupo.

17. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

17.1 Transacciones con partes vinculadas

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Otros gastos de explotación		
Mazabi Gestión, S.L.	2.912	1.444
Total	2.912	1.444
Ingresos financieros		
Atalaya Atocha, S.L.	92	86
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	2	23
Total	94	109

Durante el ejercicio 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 tampoco a 31 de diciembre de 2024) y ningún importe imputado como mayor valor de las inversiones inmobiliarias.

Los otros gastos de explotación con Mazabi Gestión por importe de 2.912 miles de euros se componen de 1.630 miles de euros por la intermediación en las compraventas de Plaza Mayor, Madrazo y el hotel de Menorca y el importe restante de 1.282 miles de euros son los fees de gestión recurrentes sujetos a la actividad del negocio.

Los otros gastos de explotación con Mazabi Gestión por importe de 1.444 miles de euros se componen de 111 miles de euros por la intermediación en la compraventa de Cala Mandía y el importe restante de 1.332 miles de euros son los fees de gestión recurrentes sujetos a la actividad del negocio.

17.2 Saldos con partes vinculadas

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)



A 31 de diciembre de 2025	Miles de euros			
	Créditos con accionistas	Créditos con entidades contabilizadas por el método de la participación	Deudas con accionistas	Proveedores, entidades vinculadas
Atalaya Atocha, S.L.	-	1.446	-	-
Total	0	1.446	0	0

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

17.3 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 una ampliación de capital a la que acudió la sociedad Merlin Properties SOCIMI, S.A. mediante aportación no dineraria. Los activos aportados, cuyo valor razonable ascendió a 173.042 miles de euros, son los siguientes:

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

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

- Acciones A. En relación con las mismas, Merlin ostenta el derecho a transmitir a Silicius el 50% de las acciones líquidas a un precio equivalente al 50% del precio de emisión total de las acciones líquidas en la fecha del segundo aniversario del cierre de la primera aportación, que tuvo lugar el 27 de febrero de 2020. En relación a este mecanismo, la Sociedad procedió a registrar un pasivo por valor de 86.521 miles de euros surgida de la combinación de negocios y, a pesar de que está condicionado a que las mismas no fuesen transmitidas con anterioridad por Merlin por su total o en parte, siguiendo un principio de prudencia en la combinación de negocios, para reflejar las obligaciones de recompra anteriormente descritas respectivamente en relación con las acciones A.

- Acciones B. En relación con las mismas, llegado el quinto aniversario de la fecha de cierre de la primera aportación por parte de Merlin, Silicius podrá, dentro de los cinco meses siguientes a la finalización de dicho plazo (Quinto Aniversario), proceder a la compra o amortización en metálico del 50% restante de las acciones

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



a un precio por acción equivalente al último valor neto de activos (NAV) por acción disponible a la fecha del Quinto Aniversario incrementado en un 30%. Para el caso de que Silicius no decidiera ejercer su derecho conforme a lo previsto en el apartado anterior, Merlin podrá solicitar a Silicius, dentro del mes siguiente a la finalización del plazo de cinco meses, la compra o amortización de las Acciones Liquidas B mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:

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

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

No obstante lo anterior, en el caso de que el Consejo de Administración de Silicius no estuviera conforme con la selección de Activos llevada a cabo por Merlin, Silicius deberá comunicárselo a Merlin en el plazo de quince días hábiles desde la fecha en la que Merlin le hubiera comunicado la selección de los Activos y estaría obligado a comprar o amortizar en efectivo las Acciones Liquidas B al precio de emisión (incluyendo nominal y prima) al que fueron emitidas. En estas circunstancias, resultará de aplicación lo previsto en el apartado anterior en materia de ajustes al precio de compra o amortización en el supuesto de que, con anterioridad al Quinto Aniversario, Merlin hubiera transmitido acciones de la Sociedad en un número que excediera del número de Acciones Liquidas A. En relación con este mecanismo, la Sociedad procedió a registrar un pasivo por valor de 15.000 miles de euros surgido de la combinación de negocios y a pesar de que está condicionado a que las acciones no fuesen transmitidas con anterioridad por Merlin por su total o en parte, siguiendo un principio de prudencia en la combinación de negocios, para reflejar las obligaciones de recompra anteriormente descritas respectivamente en relación con las acciones B.

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

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

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

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



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

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

Conforme a los términos descritos en el Contrato, la ejecución del mecanismo de liquidez (acciones A) se llevó a cabo el día 27 de julio de 2022.

Una vez comentados los antecedentes del Mecanismo, el 10 de septiembre de 2025, Silicius recibió la notificación por parte de Merlin Properties SOCIMI S.A sobre el ejercicio de dicho mecanismo de acciones B con su firme intención de ejecutarlo. La intención de Merlin Properties SOCIMI S.A era ejecutarlo a través el apartado a) anteriormente descrito, es decir, a través de la devolución en especie de determinados activos inmobiliarios preseleccionados por ellos.

Finalmente, eligieron los activos inmobiliarios sitios en la calle Los Madrazo números 6– 10, Madrid y un hotel en Biniancollet (Menorca). Esto se aprobó por la Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el día 18 de noviembre de 2025 bajo el punto segundo de su orden del día (la "Reducción de Capital")

En consecuencia, el Mecanismo de Liquidez B quedó totalmente satisfecho y ejecutado. El valor asignado a las acciones de Merlin objeto de amortización en la Reducción de Capital ascendió a un importe total de 66.947.890 euros (redondeado al número entero más cercano) que se corresponde con un precio de 11,9050747557051 euros por acción amortizada. En consecuencia, el capital social de la Sociedad dominante se redujo en 5.623.475 euros mediante la amortización de CINCO MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRÉS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO (5.623.475) acciones propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A., de UN EURO (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, representativas de aproximadamente un 17,91% del capital social de la Sociedad dominante. El capital social de la Sociedad dominante resultante de la reducción quedó fijado en VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS (25.770.450,00€) dividido en VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA (25.770.450) acciones de UN EURO (1,00€) de valor nominal cada una.

El restante de la reducción de capital ha ido contra reservas voluntarias que tenía la Sociedad dominante, quedando estas reducidas en un importe de SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS QUINCE EUROS (61.324.415,00 €). Después de esta reducción, el importe total de estas reservas voluntarias se queda fijado en CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS CON 53 EUROS (189.143.666,53€)

Asimismo, con carácter simultáneo a la ejecución de la Reducción de Capital, Merlin, por cuenta de la Sociedad, ha procedido a amortizar anticipadamente el principal de la deuda pendiente asignada a los Activos Inmobiliarios bajo los dos contratos de financiación sindicada anunciados por la Sociedad el 6 de mayo de 2025: el contrato de financiación sindicada suscrito por la Sociedad con BBVA, S.A., Banco Santander, S.A., Banca March, S.A., Kutxabank, S.A. y Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito, y el contrato de financiación sindicada suscrito por la Sociedad con Caixabank, S.A., Banco Pichincha España, S.A. y Abanca Corporación Bancaria, S.A. El importe total de deuda de principal asignada a los Activos Inmobiliarios que ha sido amortizado bajo los dos contratos de financiación sindicada ascendió a un importe total de 26.731.857 euros. La Sociedad otorgó la correspondiente escritura pública de Reducción de Capital social.

17.4 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.:

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



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

Servicios

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

1. Asumir la gestión general diaria de la Sociedad dominante y de sus bienes inmuebles e informar al Consejo de Administración en la forma establecida en el Contrato: asistencia al Consejo de Administración, llevanza de la contabilidad y cumplimiento de las obligaciones legales, archivo y custodia de documentos, coordinación manual de cumplimiento, procedimientos y compliance, elaboración de un cash flow mensual, apoyo y elaboración de documentos exigidos o necesarios para la admisión en un mercado regulado, elaboración antes de los 120 días siguientes al cierre de cada ejercicio de un informe sobre los riesgos cubiertos por los seguros de la Sociedad dominante, elaboración anual de informes de cumplimientos de ratios en contratos de financiación, valoración teórica de inmuebles, informes de situación del sector y coordinación en la gestión de los inmuebles y servicios de oficina.
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 con el IPC.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



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

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

Forma de pago

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

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

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

Duración y vigencia

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

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

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



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

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

La Sociedad dispone a 31 de diciembre de diciembre de 2025 de reservas posteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 1.519 miles de euros. De las cuales 1.210 miles de euros proceden de rentas que han tributado al tipo general de gravamen, y 309 miles de euros a rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento.

La Sociedad disponía a 31 de diciembre de 2024 de reservas posteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 1.519 miles de euros. De las cuales 1.210 miles de euros procedían de rentas que han tributado al tipo general de gravamen, y 309 miles de euros a rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento.

- 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.

Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 ha habido devolución de prima de emisión por importe de 2.000 miles de euros. Durante el ejercicio 2024 no hubo distribución de dividendo. Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, el pasado 27 de junio de 2023 la Junta General de Accionistas acordó la distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2022, de los cuales 8.727 miles de euros serán aplicados como dividendos (Nota 11).

A este respecto, sobre los 8.727 miles de euros:

- 2.802 miles de euros procedían de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- 5.925 miles de euros procedían de rentas sujetas al tipo de gravamen general del 15.

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

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

No es de aplicación.

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



- Se reparte prima de emisión por importe de 2.000 miles de euros. El reparto fue aprobado por el Consejo de Administración, al cual se le delegó el poder de repartir prima de emisión en la Junta General de Accionistas del 23 de junio de 2025.
- Dividendo del ejercicio 2023 por importe de 8.727 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 27 de junio de 2023.
- Dividendo del ejercicio 2022 por importe de 1.038 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 5 de abril de 2022.

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

Ver Anexo II.

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

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

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.

19. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L son los siguientes:

	Miles de euros	
	2025	2024
	PwC	PwC
Servicios de auditoría de cuentas	70	70
Otros servicios prestados por el auditor	25	24
	95	94

20. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Las actividades del Grupo no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

21. HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 hasta la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, con fecha 31 de marzo de 2026 se han producido varios hechos posteriores

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)**



relevantes que se revelan a continuación:

- 27 de enero de 2026 – Inscripción de la escritura pública de reducción de capital mediante la amortización de acciones y de modificación de estatutos sociales. La reducción del capital social ha sido por una cantidad total de 5.623.475 euros, mediante la amortización total de 5.623.475 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una de ellas representadas mediante anotaciones en cuenta.
- 2 de marzo de 2026 – Se firma un contrato de arras para la venta del edificio sitio en C/Obenque 4 con el grupo hotelero PORCASA S.L. El importe arrado es de 1.750 miles de euros y se fija el precio de venta en 17.500 miles de euros.

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

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

A 31 de diciembre de 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	C/Las Mercedes 25, 5º dpto. 3 48930 Getxo - Bizkaia	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	10,00	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	C/Las Mercedes 25, 5º dpto. 3 48930 Getxo - Bizkaia	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	53,21	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Atocha, S.L.	España	C/Las Mercedes 25, 5º dpto. 3 48930 Getxo - Bizkaia	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	32,14	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	CI Copérnico Num.54 P.5 Pta.2 08021	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	30,10	Operación conjunta	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	C/ Velázquez 123 5º 28006	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Rocíoletos, S.L.	España	C/Las Mercedes 25, 5º dpto. 3 48930 Getxo - Bizkaia	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	C/Las Mercedes 25, 5º dpto. 3 48930 Getxo - Bizkaia	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	10,00	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	C/Las Mercedes 25, 5º dpto. 3 48930 Getxo - Bizkaia	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	53,21	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Atocha, S.L.	España	C/Las Mercedes 25, 5º dpto. 3 48930 Getxo - Bizkaia	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	32,14	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	CI Copérnico Num.54 P.5 Pta.2 08021	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	30,10	Operación conjunta	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	C/ Velázquez 123 5º 28006	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Rocíoletos, S.L.	España	C/Las Mercedes 25, 5º dpto. 3 48930 Getxo - Bizkaia	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,00	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria

2025

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
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
Reguliersdwarsstraat 90-92	Ámsterdam	Países Bajos	21/11/2019	21/11/2019	Oficinas
14, Rue du Theatre	París	Francia	21/11/2025	21/11/2025	Residencial

2024

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
Plaza Mayor, 6	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	Residencial
Riu Segura	Valencia	Valencia	06/06/2019	06/06/2019	Logístico
CC Bahía Plaza	Los Barrios	Cádiz	23/07/2019	23/07/2019	Centro Comercial
Eduardo Dato, 12	Vitoria-Gasteiz	Álava	11/07/2019	11/07/2019	Retail
Greña - 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
Reguliersdwarsstraat 90-92	Amsterdam	Países Bajos	21/11/2019	21/11/2019	Oficinas
Biniancollet	Menorca	Islas Baleares	05/02/2021	27/09/2022	Hotel

INTRODUCCIÓN

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

1.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (SILICIUS) se constituyó el 30 de septiembre de 2015 en España de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "Ley de Sociedades de Capital") bajo el nombre de Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A. cambiando su denominación por la actual el 29 de abril de 2021.

La Sociedad 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. Con fecha 23 de septiembre de 2021, SILICIUS comenzó a cotizar en BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) con el 100% de sus acciones. A 31 de diciembre de 2025, el capital social asciende a 25.770 miles de euros, representado por 25.770.450 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

La estrategia del Grupo tiene como objetivo lograr una cartera diversificada de alta calidad que genere rentas sostenibles a largo plazo y liquidez para sus accionistas. Desde su constitución, se ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en la adquisición y aportación de nuevos activos, así como en la gestión de estos con el objetivo de añadir valor a su cartera e incrementar la rentabilidad de los accionistas orientada a la optimización de los ingresos, fidelidad de los arrendatarios y sostenibilidad medioambiental.



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



100% 28 Participación
Banco del Estado

Pinar del 120 (Madrid)	Plaza de la Estrella, 179 (Madrid)	Plaza de las Artes, 4 (Madrid)	Marqués de Navarra, 21 (Madrid)	Chacabrun, 4 (Madrid)	Avda. de Aragón, 144-146 (Valencia)	Plaza Ferminán Bará, 1 (Zaragoza)
Ed. 222 Parque Tecnológico (Barcelona)	Carrer de 125 (Barcelona)	San Jacinto, 2 (Barcelona)	Conde de Peñalba, 12 (Madrid)	Felipe V, 2 (Madrid)	CC Banca Plaza (Madrid)	Pdv Sagrada (Barcelona)
Eduarda Brull, 12 (Valencia)	Luciano Los Ríos (Madrid)	Gran Via - Ciudad IV (Barcelona)	Villavieja Hotel Turístico (Barcelona)	CC La Fina (Madrid)	CC Triana (Madrid)	Hotel Plaza Las Palmas (Madrid)
Sábete Jardín (Bona Vecinaria)	Hospitalidad Das Garmengas (Madrid)					

10% MADARI GENERAL
GRATIA, S.L.

Plaza Serrano/Duque (Barcelona)

32,14% 2025
#79094, S.L.

Avda. 4-12 (Madrid)

30,10% 2025
DARSA, S.A.

Regeneración de 33-35 (Barcelona)

140 Vuelvo (Barcelona) (Barcelona)

112 Norte (Barcelona) (Barcelona)

117 Sur (Barcelona) (Barcelona)

OTRAS PARTICIPACIONES

SOCIEDAD	% EPS	INMUEBLE
Mir Laredo (Barcelona)	32,21%	2025 Norte (Barcelona) (Barcelona)
Mir Rosales (Barcelona)	30,03%	Financiera 22 (Barcelona) (Barcelona)
Andorra Zorba (Barcelona)	32,21%	Madrid, 4 (Barcelona) (Barcelona)

La política de inversión de la Sociedad dominante está enfocada en invertir de forma diversificada en activos de oficinas, high street, logístico, residencial, hoteles, parques y centros comerciales; ubicados en zonas prime de las principales ciudades de España.

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

La estrategia del Grupo se basa en los siguientes pilares que también permiten diferenciarla frente a terceros:

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

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

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales del Grupo, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos

y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi del Grupo.



2.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y RESULTADOS DEL GRUPO

El Grupo en su firme compromiso con la transparencia y la responsabilidad ante sus grupos de interés, presenta en este informe un detallado registro de su desempeño.

Asimismo, la sociedad dominante como miembro de EPRA (European Public Real Estate Association), sigue los estándares de mejores prácticas a la hora de reportar, lo que permite al inversor comparar con mayor facilidad determinadas medidas que son específicas del sector inmobiliario. Las medidas se encuentran detalladas en el Anexo I. De hecho, durante el ejercicio 2025 la sociedad dominante ha sido premiada por EPRA con el oro en la categoría de Best Practices Recommendations (BPR). Asimismo, en la categoría SBPR también se ha obtenido el oro consiguiendo una sustancial mejora respecto al año anterior donde se había conseguido la distinción de plata.



2.1- PRINCIPALES MAGNITUDES

Durante 2025 se ha ejecutado satisfactoriamente el Plan de estabilización y crecimiento (incremento de la renta bruta y neta de los inmuebles hasta su situación óptima, invirtiendo el Capex necesario que genere más rentas incrementando así el valor para el accionista) con mucha actividad comercial, incremento de rentas comparables (Like-for-Like) por encima de la inflación e incrementos muy significativos de la ocupación sobre todo en los inmuebles CC Thader y Rivas.

Renta bruta de los 28,5 millones de € y renta neta de 23,3 millones de €.

En términos comparables, Like-for-Like, la evolución de rentas brutas ha sido de +7.6% respecto a FY24 con crecimiento positivo en todos los segmentos por encima de la inflación de Dic/24 (2.8%).

EBITDA positivo de 13,7 millones de € y FFO positivo de 2,2 millones de € (+147% respecto a FY24).

Al cierre del ejercicio, el valor bruto de sus activos (Gross Asset Value, GAV,) alcanza los 494 millones de euros, frente a los 581 millones de diciembre de 2024. La variación se entiende por las ventas de los 3 activos durante el 2025 que supusieron 109 millones de euros y por la inversión en Capex de 8.8 millones de euros. Teniendo esto en cuenta, la variación del GAV es positiva en términos Like for Like en un 2,3%.

Se ha producido un incremento de la ocupación de la cartera en explotación (excluyendo los activos que se encuentran en rehabilitación) de un 1,8% respecto al FY 2024. Dicha ocupación se encuentra en un 88%.

Se han firmado 170 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie agregada total superior a 11.460m² contratados. Los segmentos centros comerciales y oficinas (Rivas) son los que han acaparado la principal actividad comercial. Además, el periodo medio de vigencia de contratos de alquiler ponderado (PMA) se incrementa hasta los 4,5 años.

Durante el ejercicio se han formalizado las ventas de tres activos que serían, el edificio en Plaza Mayor de Madrid por un importe de 3,2 millones de euros (costes de transacción no incluidos) habiéndose amortizado la hipoteca del inmueble por 1,1 millones de €; el hotel sito en Biniancollet (Menorca) por un importe de 35,3 millones de € (costes de transacción no incluidos), habiéndose amortizado la hipoteca del inmueble por 11,5 millones de €; y por ultimo el edificio de Los Madrazo, por un importe de 58,5 millones de € (costes de transacción no incluidos) habiéndose amortizado la hipoteca del inmueble por importe de 15,3 millones de €. Además, se ha vendido el 90% de las participaciones que tenía la sociedad dominante sobre Mazabi General Dávila, quedándose solamente con un 10% de las mismas.

Se continúa con la amortización ordinaria de la deuda, siendo la deuda financiera neta de 158 millones de €, manteniéndose el LTV en 33.0% con un plazo medio de vencimiento de 8 años y un coste medio de un 4.6%.

En 2025 también se ha publicado la segunda Memoria de Sostenibilidad habiéndose obtenido reconocimiento por parte de EPRA con un oro en Guidelines and the Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) por su memoria de sostenibilidad. Además, la sociedad dominante ha obtenido la

certificación UNE 19601:2017, el principal estándar en España en materia de compliance penal. Esta certificación, concedida por Bureau Veritas, avala la solidez del Sistema de Gestión de Compliance Penal de la compañía y su compromiso con las mejores prácticas en prevención de riesgos penales y buen gobierno corporativo.



PRINCIPALES KPIS

 OPERACIONAL	>	29 INMUEBLES	291.580 M ² SBA	88% Ocupación ⁽¹⁾	4,5 años WAULT ⁽²⁾
 FINANCIERO ⁽³⁾	>	28,5M€ Rentas Brutas ⁽⁴⁾	23,3M€ Rentas Netas	13,7M€ EBITDA Contable	14,7M€ Resultado consolidado IFRS
 CORPORATIVO	>	494M€ GAV ⁽⁴⁾	158M€ Deuda Neta 5 años de vencimiento medio	33.0% LTV Neto	4.6% Tipo de interés medio

(1) Ocupación media de los activos en explotación. Ocupación del total del portfolio de un 71,3% teniendo en cuenta los activos en proceso de rehabilitación (Rivas Ed A y D).

(2) Período medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler ponderado por la renta bruta del ejercicio 2025 de cada contrato de alquiler.

(3) Rentas Brutas, sin incluir repercusiones de gastos a los arrendatarios y sin descontar las bonificaciones e incentivos otorgados a los arrendatarios. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

(4) GAV = Valoración RICS de "Savills Aguirre Newman" a 31/12/25 aplicado a proporción en base al porcentaje de propiedad de Silicius sobre los activos. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

2.2- CARTERA

El Grupo cuenta con una cartera inmobiliaria diversificada que abarca diferentes segmentos del mercado, como hoteles, centros comerciales, oficinas, locales comerciales, logística y residencial. Los activos están cuidadosamente seleccionados y ubicados en zonas prime de ciudades clave en España, buscando maximizar su valor a través de una gestión activa y optimización constante.

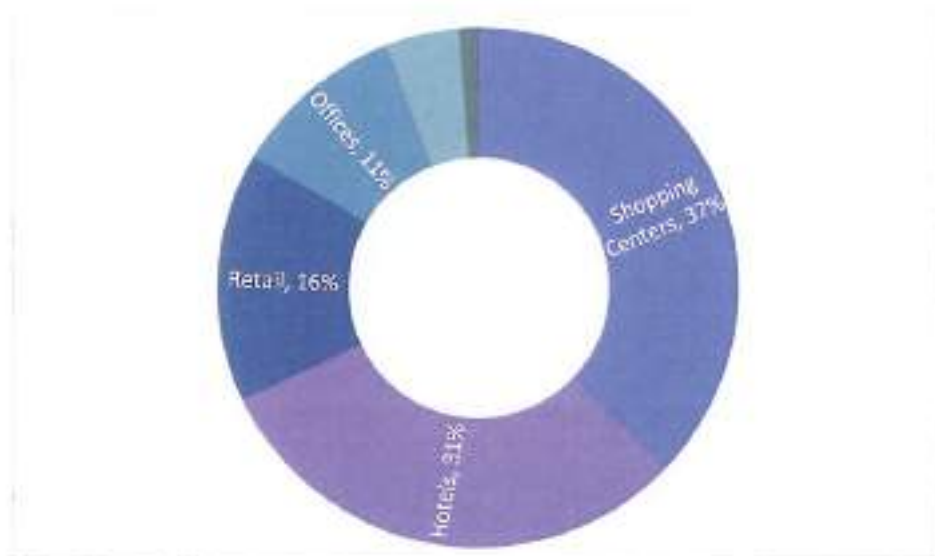
La cartera está compuesta por propiedades de alta calidad con un alto potencial de crecimiento, seleccionadas con un enfoque en la generación de ingresos estables y sostenibles a largo plazo para los inversores. Además, la gestión de la cartera se realiza de manera eficiente, aprovechando la amplia experiencia y el profundo conocimiento del equipo de profesionales de Silicius en el sector inmobiliario.

En definitiva, la cartera inmobiliaria de Silicius representa una sólida y atractiva oferta de inversión en el mercado inmobiliario español, con un claro enfoque en la generación de retornos atractivos y estables para sus inversores.

Inversiones Inmobiliarias	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Retail – Comercial	14	14
Oficinas	6	6
Hotel	3	4
Centro Comercial	3	3
Logístico	1	1
Residencial	2	3
Total	29	31



Renta Bruta por Segmento



	Renta Bruta (€ miles)	SBA (m ²) Total	SBA (m ²) en explotación	Renta pasante (€/m ² /mes)	Ocupación en Explotación	PMA (Años)
Hotels	9.360	30.647	30.647	25,45	100,0%	8,8
Shopping Centers	11.356	96.577	96.577	9,80	85,2%	2,6
Retail	4.734	36.875	36.875	10,70	92,5%	2,5
Offices	1.359	106.998	34.427	3,29	61,9%	4,8
Residential	1.388	8.079	8.079	14,32	97,9%	1,4
Logistics	386	12.404	12.404	2,59	100,0%	2,0
TOTAL	28.583	291.580	219.009	10,88	87,6%	4,5

2.3- EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

A pesar de las ventas realizadas durante el 2025, las rentas brutas se han mantenido estables respecto al ejercicio 2024, y en términos LfL se han incrementado en un 7,6%.

2025 marca un punto de inflexión en la evolución de la Compañía. Se ha demostrado la resiliencia y capacidad de crecimiento de la cartera a través de una mejora consistente de las rentas y de los principales indicadores operativos, al tiempo que se ha culminado con éxito la reestructuración financiera a largo plazo. Esta combinación, fortaleza operativa y optimización del balance, refuerza de forma estructural nuestra capacidad de generación de caja.

(€ millones)	12M25	12M24	Variación
Total Ingresos	31,2	31,5	-1,0%
Rentas Brutas (1)	28,5	28,7	-0,7%
Rentas Brutas después de incentivos	26,4	26,5	-0,2%
Rentas Netas	23,3	23,3	0,0%
Margen	88%	88%	0,2%
EBITDA (2)	13,7	16,4	-16,5%
Margen	52%	62%	-16,3%
FFO (3)	2,2	0,7	214,3%
Resultado Neto (IFRS)	14,7	-15,2	197,0%
(€ por acción)			
FFO	0,08	0,02	214,3%
Resultado Neto (IFRS)	0,69	-0,31	197,0%
EPRA EPS	1,20	1,45	-17,2%
EPRA NTA	12,30	9,95	23,6%

(1) Rentas Brutas, sin incluir repercusiones de gastos a los arrendatarios y sin descontar las bonificaciones e incentivos otorgados a los arrendatarios. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

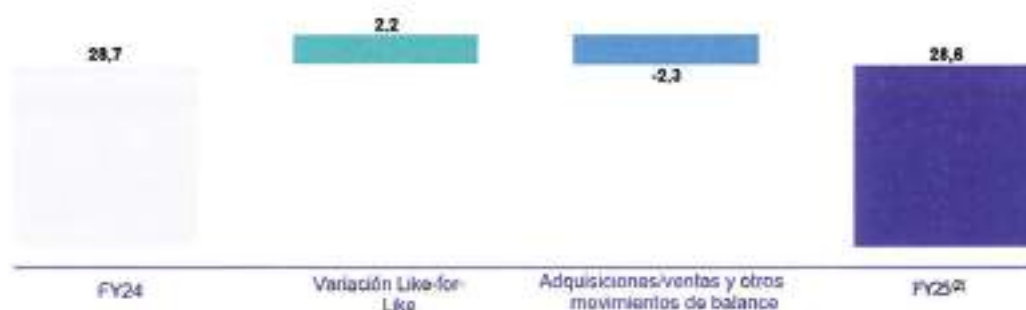
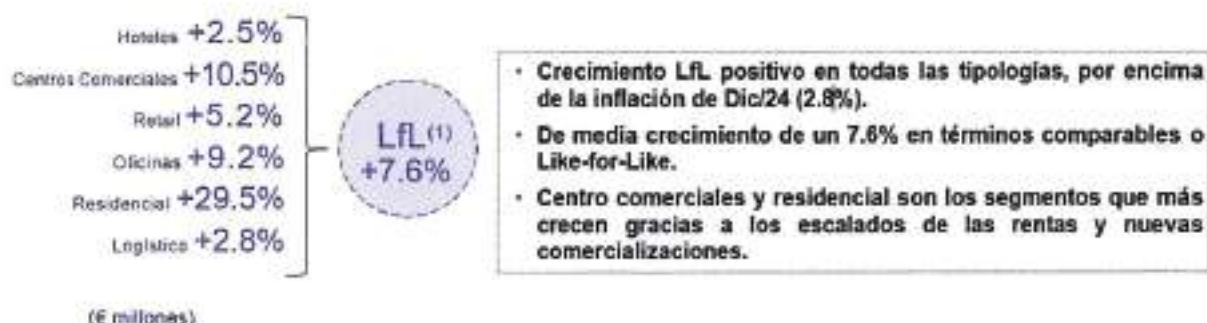
(2) El EBITDA contable se calcula como el resultado de este operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

(3) FFO equivale a EBITDA contable menos pagos de intereses netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia.

Los principales ratios del Grupo son:

	2025		2024	
	Miles de Euros	2025 vs 2024 (%)	Miles de Euros	2024 vs 2023 (%)
Cifra de Negocios	31.162	(1%)	31.555	(8%)
Resultado Neto ⁽¹⁾	14.647	197%	(15.183)	70%
Patrimonio Neto ⁽¹⁾	308.786	1%	308.124	(6,6%)

Evolución Rentas Brutas comparables (Rentas "Like-for-Like")



Desglose de rentas brutas

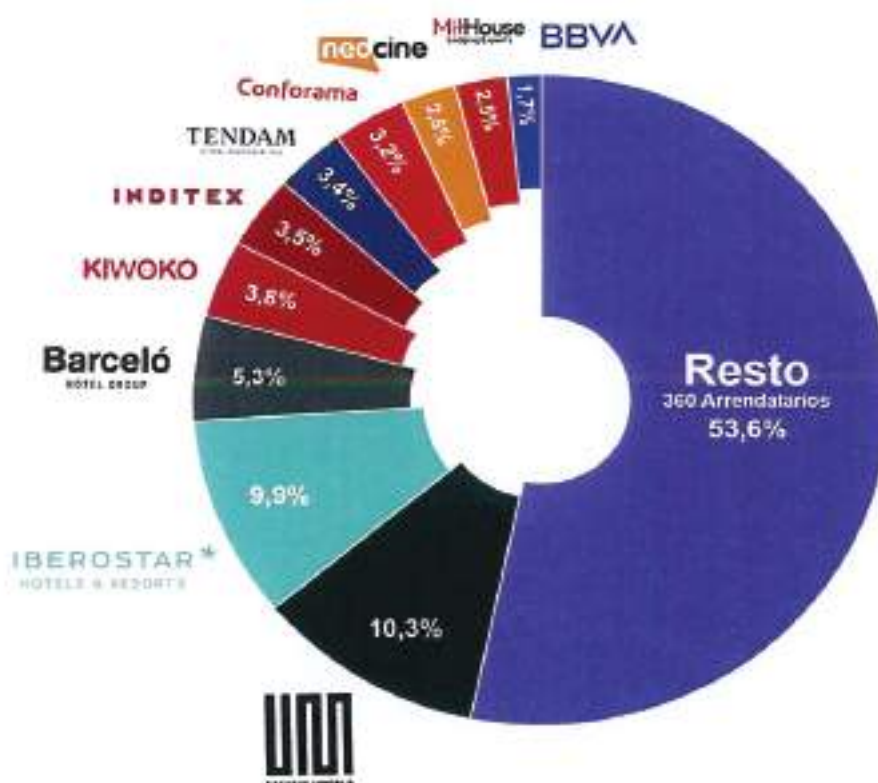
€ millones	FY 24	Var. LfL	Adq. /Desinv.	FY 25	Var LfL
Hotels	9,38	0,24	-0,26	9,36	2,5%
Shopping Centers	10,28	1,08	0,00	11,36	10,5%
Retail	4,50	0,23	0,00	4,73	5,2%
Offices	3,01	0,28	-1,92	1,36	9,2%
Residential	1,14	0,34	-0,08	1,39	29,5%
Logistics	0,38	0,01	0,00	0,39	2,8%
TOTAL	28,68	2,17	-2,26	28,58	7,6%



Renta bruta (€)							
LFL rental growth	Total Group	Hoteles	Centros Comerciales	Oficinas	Logística	Residencial	Retail
2024	28.678.333	9.380.520	10.279.978	3.005.206	375.543	1.136.265	4.500.821
(Adquisiciones/Desinversiones)	-2.264.344	-258.071	0	-1.922.698	0	-83.575	0
(Rentas de proyectos en desarrollo)	0	0	0	0	0	0	0
2025	28.683.263	9.359.593	11.356.219	1.358.998	386.058	1.388.248	4.734.137
Total del crecimiento LFL	2.169.264	237.144	1.076.241	276.490	10.515	335.558	233.316

Arrendatarios y Perfil de Vencimiento

A cierre del 2025, la composición de arrendatarios de Silicius refleja una estrategia bien definida que combina el liderazgo de un referente como Iberostar, con la diversificación estratégica que aporta la presencia de Umusic Hotels y otros arrendatarios de referencia en el mercado.

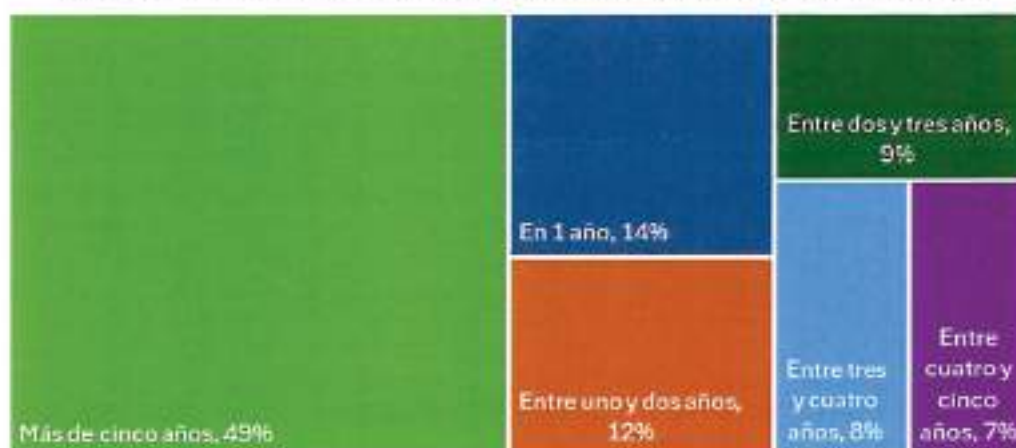


El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
En 1 año	23.542	25.932
Entre uno y dos años	19.077	21.395
Entre dos y tres años	15.445	17.102
Entre tres y cuatro años	13.710	14.857
Entre cuatro y cinco años	12.335	13.286
Más de cinco años	51.010	89.105
	135.119	181.677

El gráfico de vencimientos de los contratos de arrendamiento (próximo break) muestra un perfil conservador a largo plazo. El 49% de los contratos tienen una fecha de primer vencimiento superior a los 5 años. El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos es el siguiente:

Periodo Vencimiento medio rentas contractuales totales



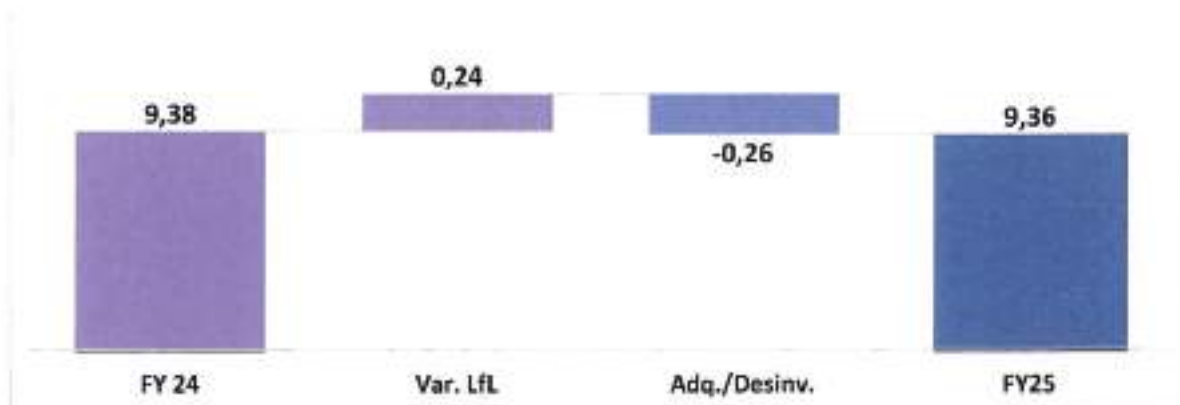
Desglose de segmentos

Hoteles:

La cartera de hoteles ha experimentado una estabilización de rentas por las actualizaciones de las mismas con el IPC y la aplicación de las rentas variables. Hay ocupación plena de la cartera hotelera con operadores líderes del sector con buen performance operativo. Las rentas brutas han experimentado un ligero descenso hasta los 9.360 miles de euros (-0.21% respecto a 2024), el descenso se debe a que en 2025 se vendió el hotel de Biniancollet. En cuanto al nivel de ocupación se ha finalizado el ejercicio con un 100% (sin variación respecto a 2024).

Este 2025 se han llevado las obras de mejora y adecuación en el Hotel Tropicana en Cala Domingos por importe de 1.559 miles de euros.

€ millones



Centros Comerciales:

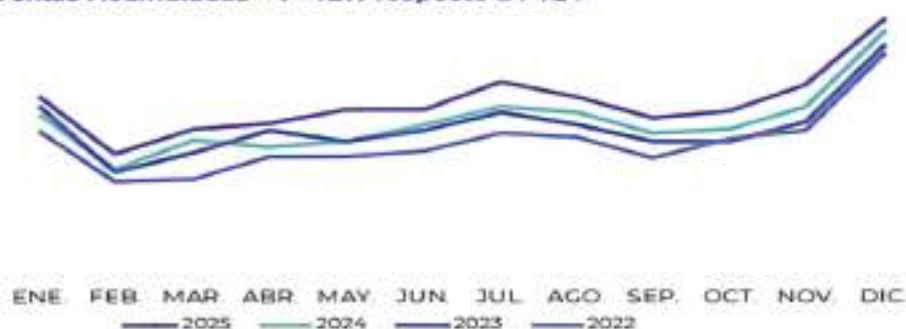
Las rentas brutas han aumentado hasta alcanzar los 11.356 miles de euros (+10,50% respecto al 2024). Se finaliza el periodo 2025 con una ocupación media de un 86% con 2.6 años de Periodo media de vigencia de los Arrendamientos. La afluencia anual ha presentado un incremento del 5,1% respecto a 2024 y las ventas se ven incrementadas en un 12,0 % respecto a 2024. Entre los principales contratos y renovaciones firmados en el ejercicio se encuentra Buga Ramen en CC Bahía Plaza; Aires Burguer, Real Futboleros y La Pierotti en CC Thader; y Geek Atmosphere o Half Price en CC Fira.

La mejora en activos corresponde a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en Centro Comercial La Fira, por un importe de 289 miles de euros y en el centro comercial Thader 2.1555miles de euros.

€ millones



Ventas Acumuladas ⁽²⁾: +12% respecto a FY24



Afluencias Acumuladas: +5% respecto a FY24

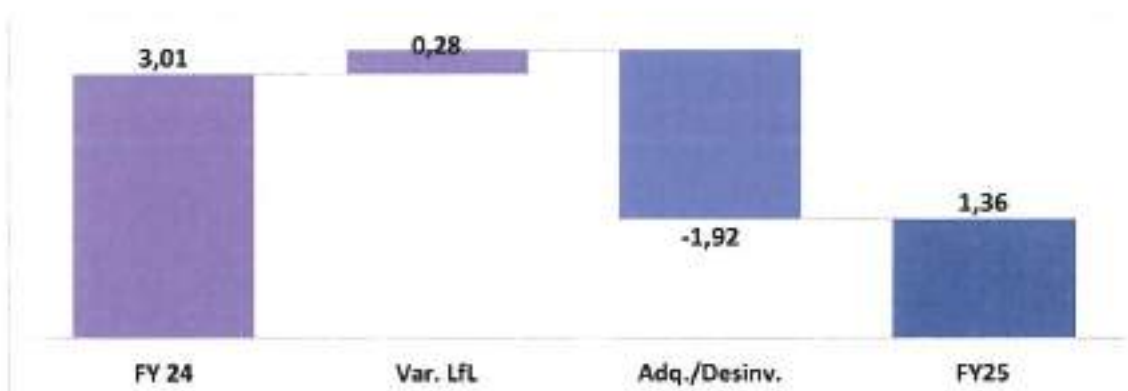


(2) Ventas declaradas en el ejercicio 2025 de cada uno de los años por los arrendatarios que ocupan los locales de los centros comerciales de la cartera

Oficinas:

La variación de las rentas brutas en términos Like for like en este segmento, ha crecido con respecto a 2024, en un 9,2 %, llegando a alcanzar un importe de 1.359 miles de euros. En términos absolutos hay un descenso de las rentas brutas derivado de la venta del 90% de las participaciones de Mazabi General Dávila. La ocupación a cierre de ejercicio es de 67%, aumento de 5 puntos porcentuales respecto el 2024.

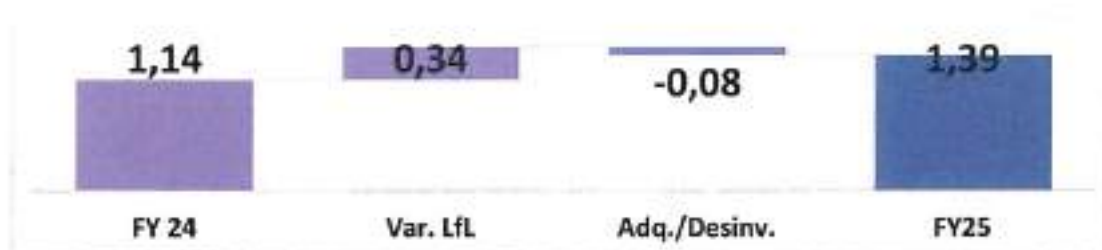
€ millones



Residencial:

Incremento significativo de renta y ocupación de la cartera residencial por el alquiler de la totalidad de los Madrazo. Las rentas brutas a cierre del ejercicio ascienden a 1.388 miles de euros. La ocupación a cierre de ejercicio es de un 100%.

€ millones



Retail:

El segmento de Retail ha experimentado un incremento en rentas brutas en términos LfL por encima de la inflación gracias a las nuevas comercializaciones y escalados de renta llegando a un total de 4.734 miles de euros, un 5,24% más que en 2024. La ocupación a cierre del ejercicio es de un 94, similar a la del año anterior.

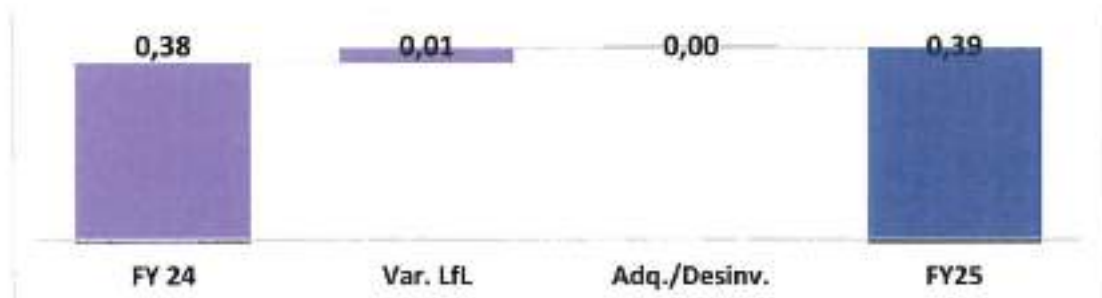
€ millones



Logístico:

En cuanto al segmento logístico, la variación ha sido positivo llegando a los 386 miles de euros en 2025, un 2,8% por encima de las rentas del 2024. Esta variación es debida a la actualización del IPC. La ocupación se mantiene sin ninguna variación, finalizando el año con el 100% de ocupación.

€ millones

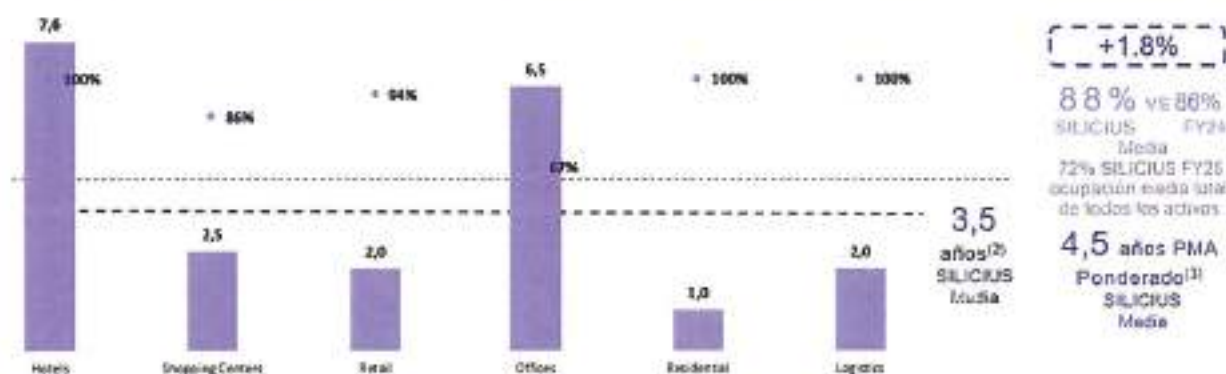


Ocupación y periodo medio de arrendamiento (años) por tipo de activo

Durante el ejercicio 2025 se ha producido incremento de la ocupación de la cartera de activos en explotación en +7,1% respecto a FY24 gracias a las nuevas comercializaciones sobre todo en el segmento de Centros Comerciales, Retail y en Oficinas (Rivas). Además, el periodo medio de vigencia de contratos de alquiler (PMA) ponderado finaliza en 6,3 años, que supone +0,2 años respecto al ejercicio 2024.

	PMA	PMA (ponderado)	Ocupación en Explotación
Hotels	7,6	8,7	100%
Shopping Centers	2,5	2,6	86%
Retail	2,1	2,5	94%
Offices	6,5	4,8	67%
Residential	1,0	1,0	100%
Logistics	2,0	2,0	100%
Media	3,5	4,5	88%

OCUPACIÓN (%) ⁽¹⁾ Y PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO "WAULT" (años) ⁽²⁾ POR TIPOLOGÍA



⁽¹⁾ Ocupación calculada en base a la superficie alquilada sobre la superficie bruta alquilable total de los activos en explotación (queda fuera de este cálculo la superficie alquilable de los activos en rehabilitación (Bases Ed. A, C y D)).

⁽²⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer día de captura de un contrato de alquiler.

⁽³⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler ponderado por la renta bruta del ejercicio 2025 de cada contrato de alquiler.

Total portfolio	2025					2024		
	SBA (m ²)	Dif vs 2024	SBA atquil. (m ²)	Dif vs 2024	% ocupación	SBA (m ²)	SBA atquil. (m ²)	% ocupación
Hotel	30.647	-15.372	30.647	-15.372	100,0%	46.019	46.019	100,0%
C. Comercial	96.577	0	82.284	3.852	85,2%	96.577	78.431	81,2%
Retail	36.875	0	34.109	37	92,5%	36.375	34.072	93,7%
Oficinas	106.998	0	66.232	31.753	61,9%	106.998	34.479	32,2%
Residencial	8.579	-6.215	8.579	-6.657	97,9%	14.794	14.566	98,5%
Logístico	12.404	0	12.404	0	100,0%	12.404	12.404	100,0%
	291.580	-21.587	233.585	13.614	80,1%	313.167	219.971	70,2%

Explotación	2025					2024		
	SBA (m ²)	Dif vs 2024	SBA atquil. (m ²)	Dif vs 2024	% ocupación	SBA (m ²)	SBA atquil. (m ²)	% ocupación
Hotel	30.647	-15.372	30.647	-15.372	100,0%	46.019	46.019	100,0%
C. Comercial	96.577	0	83.138	4.707	86,1%	96.577	78.431	81,2%
Retail	36.375	0	34.326	254	94,4%	36.375	34.072	93,7%
Oficinas	34.427	0	23.203	1.850	67,4%	34.427	21.353	62,0%
Residencial	8.579	-6.215	8.579	-5.987	100,0%	14.794	14.566	98,5%
Logístico	12.404	0	12.404	0	100,0%	12.404	12.404	100,0%
	219.009	-21.587	192.297	-14.549	87,8%	240.596	206.846	86,0%

Fuerte actividad comercial durante el ejercicio 2025 con la firma de 170 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie total de más de 11,460 m² contratados. Los segmentos que más actividad han concentrado han sido los Centros Comerciales y Oficinas. (el inmueble de Rivas en concreto)

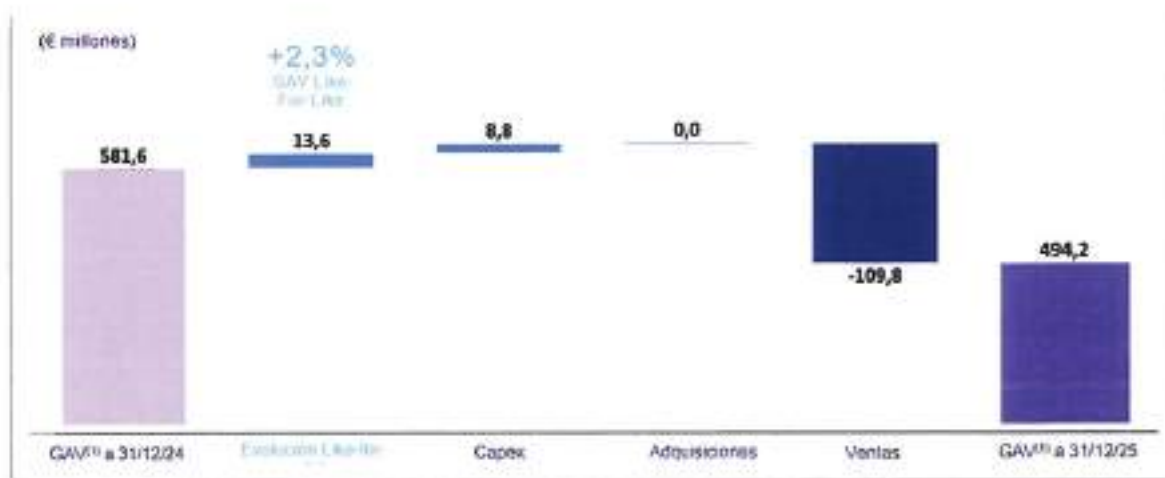


2.3- VALORACIÓN DE LA CARTERA

La cartera del Grupo ha sido valorada por SAVILLS, ascendiendo a un GAV ⁽¹⁾ total de 494 millones de euros. El desglose del GAV es el siguiente:

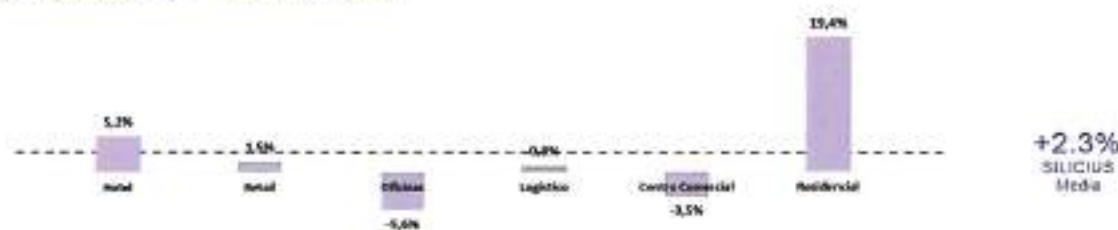
	GAV a 31/12/2025	Variación LfL
Hotel	169,1	5,20%
Retail	94,1	1,50%
Oficinas	65,0	-5,60%
Logístico	4,7	0,80%
Centro Comercial	147,4	-3,50%
Residencial	13,9	19,40%
Total	494,2	2,30%

Evolución del GAV "Like-for-Like"

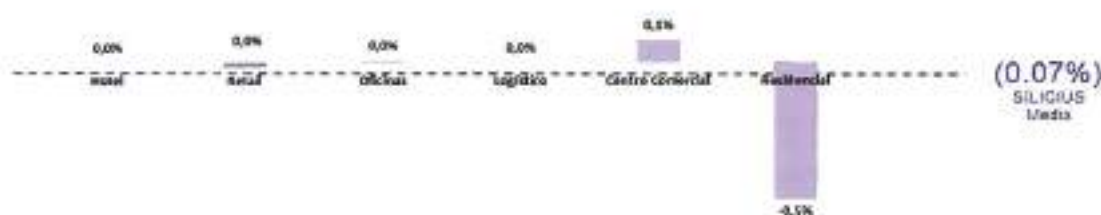


En términos LfL, aumento del 2.3% motivado por la subida de las "Exit Yields" (+0,2% pbs de media) aplicados por el valorador independiente externo por criterios de mercado.

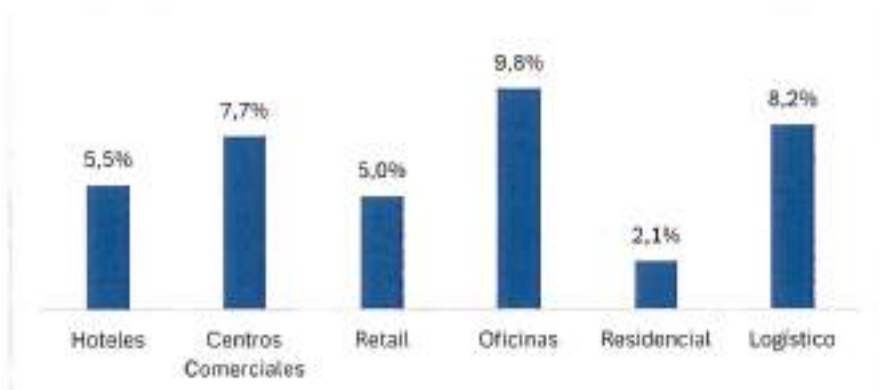
EVOLUCIÓN GAV ⁽¹⁾ LIKE-FOR-LIKE



VARIACIÓN "EXIT YIELD"



Yield Bruta (Renta Bruta/GAV) por categoría de activo



Actividad inversora y desinversora

El detalle de capex del ejercicio 2025 es el siguiente:

CAPEX relacionado con las propiedades 2025 (Cmiles)	Group (excl. Joint Ventures)	Joint Ventures (proportionate share)	Total Group
Adquisiciones	7.263	113	7.376
Propiedades de inversión			0
Espacio alquilable incremental	0	0	0
Sin espacio alquilable incremental	7.263	113	7.376
Intereses capitalizados (si es aplicable)			0
Capex total	7.263	113	7.376
Conversión de base devengada a base de efectivo	0	0	0
Capex total en base de efectivo	7.263	113	7.376

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Las mejoras en activos corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad de la Sociedad, destacando, entre otros, 2.155 miles de euros en el CC Thader, 1.592 miles de euros en el edificio Arista y 1.559 miles de euros en Hotel Cala Domingos.

Además, durante 2025, se han formalizado cuatro desinversiones por un importe agregado de 109 millones de euros con una prima sobre último GAV de un 17%.

1



Edificio Plaza Mayor, 6 de Madrid

2



90% de las participaciones sociales de Mz Gal Dávila SL

Fecha de Venta	01/05/25	Fecha de Venta	09/05/25
Precio ⁽¹⁾	€ 3,2 m	Precio ⁽¹⁾	€21 m

1) Venta por un importe de 3,2 miles de euros, supone un +40% sobre último GAV

2) Venta del 90% de las participaciones sociales de la mercantil Mazabi General Dávila, S.L. Valor neto recibido por las participaciones sociales de 5,2 millones de euros.

3



Edificio Los Madrazo 6, 8 y 10

4



Edificio hotel Biniancollet (Menorca)

Fecha de Venta	22/12/25	Fecha de Venta	22/12/25
Precio ⁽¹⁾	€ 58,5 m	Precio ⁽¹⁾	€35,3 m

3) Venta por un importe de 58,5 millones de euros, supone un 20% sobre último GAV.

4) Venta por un importe de 35,3 millones de euros, supone un +18% sobre último GAV.

Evolución previsible de la Sociedad en 2026

La evolución esperada en 2026 es favorable, el Grupo espera continuar con sus elevadas tasas de ocupación y mantener su sólido flujo de caja, debido al largo periodo de arrendamiento restante (4.5 años desde el 31 de diciembre 2025, ponderado por las rentas brutas).

3.- RECURSOS DE CAPITAL Y LIQUIDEZ:

3.1. Endeudamiento

2025 ha marcado un punto de inflexión en la evolución de la compañía. Se ha culminado con éxito la reestructuración financiera del 90% de la deuda, consiguiendo un calendario de amortización mas a largo plazo y unos tipos de interés muy competitivos.

Durante el ejercicio 2025, el Grupo, como consecuencia de las ventas de Plaza Mayor, Madrazo y el hotel de Biniancollet, ha amortizado las hipotecas asociadas a dichos inmuebles por importe de 28 millones de euros.

A cierre del ejercicio 2025 el endeudamiento financiero del Grupo asciende a 159 millones de euros, conformado por leasings y préstamos hipotecarios. El Ratio LTV del grupo asciende a 33,0% con un tipo de interés medio de 4,68%.

€ millones

	31/12/25 ⁽²⁾	31/12/24	Variación
Deuda Financiera Bruta	€ 160,21	€ 203,5 m	(21,3%)
Caja y Equivalentes	€ 1,86	€ 11,4 m	(83,7%)
Deuda Financiera Neta	€ 158,36	€ 192,1 m	(17,6%)
GAV ⁽¹⁾	€ 480,35	€ 579,3 m	(17,1%)
LTV Neto	33,0%	33,2%	(0,7%)
Tipo de interés medio	4,68%	5,13%	(15,9%)
Endeudamiento a tipo fijo	97,3%	18,9%	414,8%
Vencimiento medio (años)	8	7	20,6%
Deuda sin recurso	0,0%	0,7%	(100,0%)

Los vencimientos de la deuda a cierre del ejercicio 2025 son los siguientes:

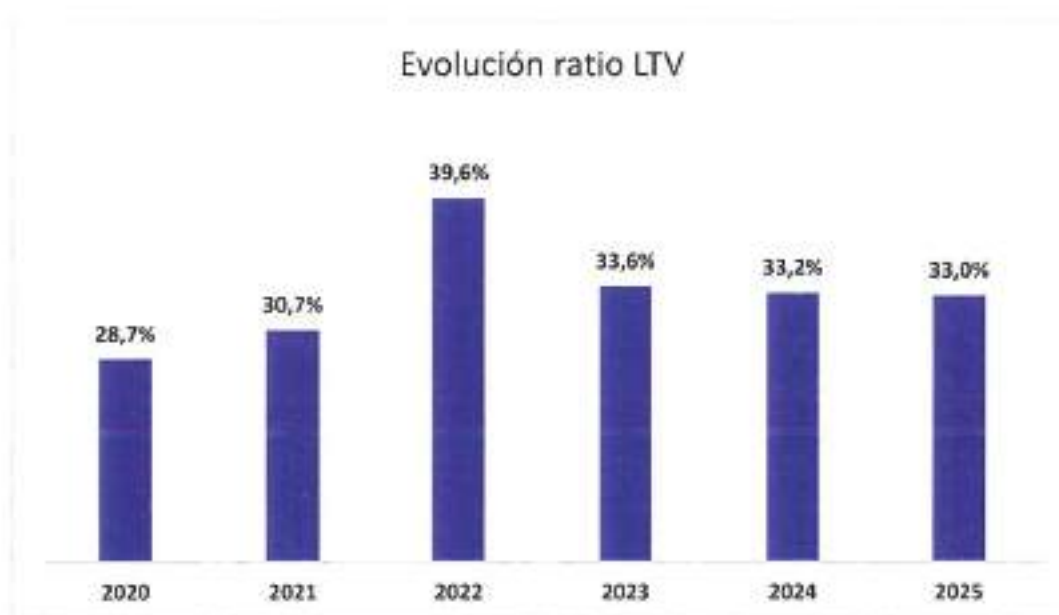
Miles de euros

	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	2.407	5.342	6.585	8.432	11.120	113.067	146.953
Otras deudas	377	372	372	372	372	5.630	7.495
Otros pasivos financieros	-	884	654	984	1.574	1.976	6.072
	2.784	5.714	6.957	8.804	11.492	118.697	160.520

Ratios de endeudamiento:

	2025	2024
RCSO	197%	71%
LTV	33,0%	33,2%
GAV (miles de €)	494.221	581.636

- Ratio de cobertura del servicio de la deuda (RCSO) global: significa el cociente entre (a) los ingresos netos operativos globales registrados en el período de 12 meses que finalice en la fecha correspondiente y (b) el servicio de la deuda global correspondiente a ese mismo plazo.
- Loan to Value (LTV) del portfolio: significa el cociente entre (a) la suma del principal dispuesto pendiente de reembolso de la financiación y (b) el valor agregado de los inmuebles del portfolio determinado conforme al informe de valoración RICS más reciente.
- Gross Asset Value (GAV): Calculado como la suma de los valores de tasación de los bienes inmuebles a nivel consolidado.

**3.2 Liquidez disponible**

La posición de liquidez de SILICIUS a 31 de diciembre de 2025 asciende a 1,86 millones de euros.

3.3 Obligaciones y operaciones fuera de balance

Asimismo, el Grupo tiene un horizonte de proyectos en distintos grados de avance en los que tiene comprometidos para el ejercicio 2026 por un importe de 4,8 millones de euros.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
4.- EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

Las acciones de la Sociedad matriz cotizan en el BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) desde el 23 de septiembre de 2021. Las acciones salieron a cotizar a 15,40 €/acción cerrando a 10,90€/acción a 31 de diciembre de 2025.

5.- ACCIONES PROPIAS

El movimiento habido durante el ejercicio 2025 ha sido el siguiente:

	<u>Número de acciones</u>	<u>Miles de euros</u>
Saldo a 1 de enero de 2024	21.460	(300)
Adquisiciones	-	-
Bajas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	21.460	(300)
Adquisiciones	-	-
Bajas	(290)	(1)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	21.170	(299)

Con fecha de 12 de abril de 2021, Silicius suscribió con Renta 4 Banco, S.A. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad Dominante. Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2025 representan el 0,082% del capital social de la Sociedad y totalizan 21.170 acciones. El coste medio de las acciones propias a 31 de diciembre de 2025 ha sido de 12,70 euros por acción.

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

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

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

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

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

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

6.1 Riesgo de mercado:

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

El Grupo está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes. Es por ello que, a 31 de diciembre de 2024, la ocupación media de la cartera de activos en explotación es del 86%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 6,3 años (ponderado por las rentas brutas).

6.2 Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito de la actividad ordinaria del Grupo es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas. Dicho riesgo también está mitigado por la diversificación por tipo de producto en el que el Grupo invierte y consecuentemente en la tipología de los clientes.

6.3 Riesgo de liquidez:

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

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha preparado estas cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, pues considera que no existe duda acerca de la capacidad del Grupo para generar recursos a través de sus operaciones, cumplir con sus compromisos a corto plazo y estabilizar su liquidez.

6.4 Riesgo de tipo de interés:

A cierre de 2025 el Grupo tiene un tipo de interés medio de 4,6% con un endeudamiento a tipo fijo del 90%.

6.5 Riesgo de tipo de cambio:

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

6.6 Riesgos ligados a las acciones:

El riesgo asociado a la valoración; en la valoración de las acciones de la Sociedad dominante, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de Savills a 31 de diciembre de 2025. Para la fijación de dicho precio, la Sociedad ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles, la futura actualización de las rentas y la rentabilidad de salida estimada.

6.7 Riesgo fiscal:

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

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

En este sentido, la Dirección de la sociedad dominante, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre del 2025 se cumplen todos los requisitos incluido el test de rentas y de activos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

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

7.- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La Sociedad dominante, está reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Como SOCIMI, estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La Sociedad dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.

Distribución resultado:

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	16.921	(20.646)
Aplicación:		
Reserva legal	1.692	-
Reserva voluntaria	6.768	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(20.646)
Dividendos	8.460	-
	16.921	(20.646)

8.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el año 2025 ni el 2024.

9.- PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	28	19
Ratio de operaciones pagadas	30	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	17	15
	Importes (Miles de euros)	Importes (Miles de euros)
Total de pagos realizados	22.712	32.468
Total de pagos pendientes	3.248	1.277

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de Proveedores y Acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pago.

De acuerdo con la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	4.917	4.910
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	93%	90%
Volumen (miles de euros)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	19.932	29.792
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	88%	92%

10.- CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIOAMBIENTE

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

El objetivo es perseguir la diferenciación de sus inmuebles en esta línea y, con este fin, en 2025 el Grupo ha continuado avanzando en la integración de la sostenibilidad en su cartera de activos realizando inversiones para la mejora del rendimiento ambiental de los inmuebles.

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

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

11.- PERSONAL

El número de empleados a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, distribuido por categorías:

Categorías	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Directivos	4	4
Titulados superiores	6	5
Administrativos y otros	9	10
	19	19

La Distribución por sexos a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2025		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	2	2	4
Titulados superiores	3	3	6
Administrativos y otros	5	2	7
	10	7	17

Durante el 2025 se han llevado a cabo distintos tipos de formación se ha incluido tanto el personal como a los miembros del Consejo de Administración:

Tipo de formación:	A 31 de diciembre de 2025		
	Hombres	Mujeres	Total horas
PBCyFT	8	8	16
Ciberseguridad	2	2	4
ESG	26	26	52
PRL	31	27	58
Sistema control interno	5	4	9
Inglés	238	306	544
Cumplimiento Penal	2	2	4
	312	385	697

12.- MEDIDAS CONTRA EL FRAUDE Y LA CORRUPCIÓN.

Silicius se compromete firmemente a combatir la corrupción y el fraude en todas sus formas. Para ello, hemos implementado una serie de herramientas internas que incluyen el Canal Ético, accesible a todos los grupos de interés, y procedimientos de due diligence en materia de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo. Además, se han desarrollado mapas de riesgos y auditorías exhaustivas para identificar y mitigar posibles amenazas.

Lucha contra la Corrupción:

Silicius ha fortalecido sus mecanismos de detección y gestión del riesgo de corrupción mediante la implementación de diversas medidas preventivas y correctivas. La compañía cuenta con una robusta Estructura de Control Interno, complementada por el Código de Ética y Conducta y el Canal Ético, que juntos refuerzan las acciones contra la corrupción. Estas iniciativas no solo cumplen con los requisitos legales y regulatorios, sino que también reflejan el compromiso de Silicius con la transparencia y la integridad en todas sus operaciones. La compañía continúa evolucionando su Modelo de Compliance penal hacia una estructura basada en la Norma UNE 19601:2017 Sistemas de gestión de compliance penal, asegurando así una gestión eficaz y ética de sus actividades.

Acciones Propuestas:

- Fortalecer la Formación y Concienciación:** Continuar con las formaciones anuales y divulgar píldoras periódicas de concienciación en materia de acoso y corrupción. Esto ayudará a mantener a todos los empleados informados y comprometidos con las políticas de cumplimiento.
- Auditorías Internas y Externas:** Realizar auditorías internas y externas del sistema de compliance penal para asegurar que se cumplen los estándares de la Norma UNE 19601. Esto incluye la auditoría interna del sistema y la auditoría externa para obtener la certificación.
- Eficacia de la Gestión de Riesgos Penales:** Evaluar continuamente la eficacia de la gestión de riesgos penales y ajustar las políticas de compliance según sea necesario. Esto incluye la revisión de la estructura organizativa y el sistema de control interno para detectar fraudes y otras irregularidades.
- Procedimientos de Due Diligence:** Implementar procedimientos de due diligence en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo. Esto incluye la revisión de contratos con terceros para asegurar que se cumplen las políticas anticorrupción.

5. **Canal Ético:** Promover el uso del Canal Ético para la denuncia de cualquier irregularidad o conducta inapropiada. Esto incluye la gestión de denuncias y la investigación de las mismas por parte de personal especializado.
6. **Política de Operaciones Vinculadas:** Asegurar que todas las operaciones vinculadas se comunican previamente y se declaran responsables. Esto incluye la implementación de medidas para garantizar que las operaciones se realizan en condiciones de mercado y respetando el principio de igualdad de trato entre los accionistas.

ANEXO I: MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Silicius Real Estate SOCIMI, como miembro de EPRA (European Public Real Estate Association), sigue los estándares de mejores prácticas de informes de EPRA, lo que permite al inversor comparar mejor ciertos indicadores de rendimiento específicos del sector inmobiliario. De acuerdo con las recomendaciones emitidas por la European Securities and Markets Authority (ESMA), las medidas alternativas del rendimiento se describen a continuación:

GLOSARIO

Período medio de vencimiento (años): Representa la duración media de la deuda de la Compañía hasta su vencimiento. Es una medida importante ya que proporciona al inversor la información importante sobre los compromisos de repago de las obligaciones financieras. Se calcula como la suma de los años pendientes hasta el vencimiento de cada préstamo multiplicado por la deuda pendiente del préstamo y dividido entre el importe total pendiente de todos los préstamos. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros del Grupo pero la información principal está disponible en los estados financieros consolidados.

Rentas like-for-like (Renta LfL): Importe de las rentas brutas comparables entre dos periodos. Se calculan activo por activo excluyendo de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos así como otros ajustes atípicos como indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler. Consideramos el crecimiento de rentas brutas like-for-like una medida relevante que permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o categoría de activos. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

GAV: Valor de la cartera según la última tasación externa disponible más pagos anticipados a coste para proyectos llave en mano y desarrollos. El GAV es una medida de valoración estándar a efectos comparativos, reconocida de forma global en el sector inmobiliario, y llevada a cabo por un tasador externo independiente.

Yield bruto o rentabilidad bruta: Representa la rentabilidad bruta de un activo o categoría de activos. Se calcula dividiendo la renta bruta anualizada entre el último GAV disponible.

PMA (Wault): Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler. Consideramos el Wault una medida relevante ya que proporciona al inversor el período de riesgo y oportunidad para renegociar los contratos de arrendamiento actuales. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Ingresos totales: Consiste en la suma de las rentas brutas totales y los restantes ingresos operativos excluyendo extraordinarios.

EBITDA contable: El EBITDA contable se calcula como el resultado neto operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos. El EBITDA contable es una medida de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para valorar compañías, así como por las agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento mediante la comparación del EBITDA contable con la deuda neta y el servicio de la deuda.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

FFO contable y FFO: El FFO contable o Flujo de Fondos de las Operaciones contable se calcula como el EBITDA menos los gastos financieros netos e impuestos (excluyendo impuestos de desinversiones y otros eventos). El FFO se calcula deduciendo los gastos "non-overheads" de la compañía al FFO contable. Se trata de una medida de rendimiento y liquidez relevante reconocida de forma global en el sector inmobiliario.

EPRA costes: Se calcula como los costes de gestión totales de la compañía divididos entre las rentas brutas netas de incentivos. Esta medida de rendimiento muestra la eficiencia operativa sobre una base recurrente.

Resultado neto EPRA: Resultado recurrente de los negocios estratégicos según las recomendaciones de EPRA.

EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV: El EPRA Net Reinstatement Value (NRV): asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor necesario para reconstruir la entidad. El EPRA Net Tangible Assets (NTA): asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando por tanto determinados niveles de pasivos por impuesto diferido. El EPRA Net Disposal Value (NDV): representa el valor de los accionistas bajo un escenario de liquidación, en el cual los pasivos por impuestos diferido, instrumentos financieros y otros ajustes se calculan teniendo en cuenta la totalidad del pasivo latente, netos de cualquier impuesto.

EPRA Yields: Net Initial Yield: Renta anualizada basada en las rentas pasantes a fecha del balance de situación, menos los gastos operativos no repercutibles, dividido entre el valor de mercado de los activos (GAV) incrementado con los costes de adquisición. EPRA "Topped" NIY: Ajuste al EPRA Net Initial Yield respecto a la finalización de periodos de carencia (u otros incentivos al alquiler no finalizados tales como descuentos en renta o subidas escalonadas de rentas). Se trata de dos medidas de rendimiento relevantes al ser un estándar de comparación reconocido en el sector inmobiliario a nivel global, ya que proporciona la rentabilidad neta de los activos de la cartera en base a los contratos vigentes a una fecha determinada con independencia de la estructura financiera de la compañía, según las recomendaciones de EPRA. El cálculo se proporciona en el Apéndice del presente informe. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Ratio de desocupación EPRA: Se calcula como el Valor Estimado de Rentas de Mercado ("ERV") de la superficie desocupada dividido entre el ERV de la cartera completa. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Deuda financiera neta: La deuda financiera neta (o deuda neta) es una métrica financiera calculada restando el efectivo (efectivo y equivalentes, autocartera y pagos diferidos de la venta de activos) del importe nominal adeudado por el grupo consolidado a instituciones financieras y bonistas (deuda financiera bruta). Esta métrica proporciona información acerca del nivel de endeudamiento de la compañía, al proporcionar el importe adeudado a instituciones financieras y bonistas después de descontar el efectivo.

Ratio de apalancamiento o LTV: El ratio de apalancamiento se calcula como la deuda neta dividida por la deuda neta más los fondos propios. El ratio de apalancamiento es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Deuda financiera: La deuda financiera se calcula como la suma de cualquier cantidad adeudada por el Grupo acorto y largo plazo como resultado de préstamos, créditos, bonos, obligaciones y, en general, cualquier instrumento de naturaleza similar. La deuda financiera es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada

por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Porcentaje del endeudamiento a tipo fijo o con coberturas de tipo de interés: Se corresponde con la suma del importe de endeudamiento financiero a tipo fijo y el importe de endeudamiento financiero a tipo variable con operaciones de cobertura de riesgo de variación de tipo de interés asociadas respecto del endeudamiento financiero del Grupo.

Coste medio de la deuda: El coste medio de la deuda se calcula como el cociente entre el coste de los intereses pasados, incluidos los derivados, correspondientes a la deuda con intereses y la deuda financiera del Grupo. El coste medio de la deuda es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el coste de los fondos prestados, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar la capacidad de cumplir con las obligaciones de intereses. Dada la naturaleza de la métrica, no es posible conciliarla con los estados financieros del Grupo, pero la información principal está disponible en los estados financieros consolidados.

Posición de liquidez: Se calcula como la suma del efectivo del Grupo más el importe correspondiente a los derechos de cobro procedentes de operaciones corporativas, la posición de autocartera a valor de mercado y las líneas de financiación disponibles. La posición de liquidez es una métrica operativa comúnmente usada por inversores para analizar el nivel de flexibilidad financiera, así como por las agencias de rating y los deudores para evaluar la capacidad de repagar la deuda.

Deuda neta: La deuda neta se calcula como la deuda financiera menos el efectivo y los equivalentes de efectivo (por ejemplo, los derechos de cobro o las acciones propias). La deuda neta es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Inversión en mejoras de eficiencia energética: Inversiones destinadas a medir, controlar, o reducir de manera directa o indirecta, consumos de energía o huella de carbono en todos aquellos activos en los cuales tengamos control operacional. De esta manera, mejoramos de manera continua el comportamiento energético de nuestros activos

Anexo II: Magnitudes EPRA

		2025	2024
Resultado neto EPRA (€)	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	30.890.380	45.410.670
Resultado neto por acción EPRA		1,20	1,45
EPRA NAVs:			
- EPRA NRV	El EPRA Net Reinstatement Value (NRV): asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor necesario para reconstruir la entidad	12,30	9,95
- EPRA NTA	El EPRA Net Tangible Assets (NTA): asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando por tanto determinados niveles de pasivos por impuesto diferido	12,30	9,95
- EPRA NDV	El EPRA Net Disposal Value (NDV): representa el valor de los accionistas bajo un escenario de liquidación, en el cual los pasivos por impuestos diferido, instrumentos financieros y otros ajustes se calculan teniendo en cuenta la totalidad del pasivo latente, netos de cualquier impuesto	12,24	9,90
EPRA Net Initial Yield	Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición	9,20%	7,10%
EPRA "topped up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento de periodos de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	75%	75%
EPRA tasa de desocupación	Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado)	15,12%	15,90%
EPRA Cost Ratios:			
EPRA costes (incluyendo costes directos de vacantes)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente incluyendo los costes directos de desocupación	39,42%	18,14%
EPRA costes (excluyendo costes directos de vacantes)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente excluyendo los costes directos de desocupación	43,21%	19,51%
EPRA LTV	La deuda dividida entre el valor de mercado del activo. El propósito del EPRA LTV es evaluar el nivel de apalancamiento de una compañía inmobiliaria	33,53%	33,10%

EPRA EARNINGS

Miles de euros

	EPRA Earnings	NOTAS	2025	2024
	Resultado Neto Consolidado según NIIF	13.1	31.163	31.555
	Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:		-	-
(i)	Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	6	-2.350	-15.356
(ii)	Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses		-	-
(iii)	Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos			
(iv)	Impuestos sobre los beneficios o pérdidas por venta de activos	15	935	-248
(v)	Deterioro de valor del Fondo de Comercio			
(vi)	Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación			
(vii)	Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures			
(viii)	Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	15	1.687	1.748
(ix)	Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)			
(x)	Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores(4)			
	EPRA resultado neto		30.890	45.410
	Número de acciones	11	25.770.450	31.393.925
	EPRA resultado neto por acción		1,20	1,45
	Ajustes específicos de la compañía:			
(a)	Ajuste específico 1			
(b)	Ajuste específico 2			
	EPRA resultado neto recurrente post ajustes específicos			
	EPRA resultado neto recurrente post ajustes específicos			

EPRA NRV, NTA AND NDV

EPRA Net Asset Value Metrics NTA	2025			2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA	EPRA NDV
Patrimonio neto atribuible a los accionistas según las NIIF	308.786	308.786	308.786	308.037	308.037	308.037
Incluye/ Excluye*:						
i) Instrumentos híbridos						
NAV Diluido	308.786	308.786	308.786	308.037	308.037	308.037
Incluye*:						
ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar el coste IAS 40)						
ii.b) Revalorización de IPUC ¹ (otros activos en desarrollo) (en caso de aplicar el coste IAS 40)						
ii.c) Revalorización de otras inversiones ²	6.617	6.617	6.617	2.724	2.724	2.724
iii) Revalorización de arrendamientos financieros ³						
iv) Revaluation de activos mantenidos para la venta ⁴						
NAV diluido a valor de mercado	315.403	315.403	315.403	310.761	310.761	310.761
Excluye*:						
v) Impuestos diferidos en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias IP ⁵	1.687	1.687		1.748	1.748	
vi) Valor de mercado de instrumentos financieros						
vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos						
viii.a) Fondo de comercio según balance de situación IFRS						
viii.b) Inmovilizado intangible según balance de situación IFRS						
Incluye*:						
ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo						
x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado						
xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios ⁶						
NAV	317.090	317.090	317.090	312.510	312.510	312.510
Número de acciones diluido	25.770.450	25.770.450	25.770.450	31.393.925	31.393.925	31.393.925
NAV - Euros por acción	12,30	12,30	12,24	9,95	9,95	9,90

Diferencia entre la propiedad en desarrollo registrada en el balance a costo y el valor razonable de dicha propiedad en desarrollo.

¹ Revalorización de intangibles a presentarse bajo ajuste (x) Revalorización de intangibles a valor razonable y no bajo esta partida.

² Diferencia entre los créditos por arrendamiento financiero mantenidos en el balance a costo amortizado y el valor razonable de esos créditos por arrendamiento financiero.

³ Diferencia entre las propiedades comerciales mantenidas en el balance a costo (INC 2) y el valor razonable de esas propiedades comerciales.

⁴ El ajuste por impuestos diferidos para el valor neto del activo (NTA) debe calcularse de acuerdo con las pautas descritas en la página 15.

⁵ El impuesto sobre las ganancias no distribuidas (RETT) debe ajustarse de acuerdo con las pautas descritas en la página 17.

EPRA NIY Y "TOPPED-UP" NIY

Miles de euros

	NOTAS	2025	2024
EPRA NIY and 'topped-up' NIY1			
Inversiones inmobiliarias – 100% propiedad	6	478.076,04	578.873,04
Inversiones inmobiliarias – Participación en JVs/ Fondos		5.255,00	19.121,47
Activos mantenidos para la venta (Incluyendo Participación en JVs)			
Menos: proyectos en desarrollo	6	-7.376,00	-5.536,00
Cartera de activos completados		490.707,00	603.530,51
Provisión para gastos estimados de adquisición			
Valoración de activos	B	490.707,00	603.530,51
Ingresos anualizados por rentas pasantes		29.683,20	28.940,81
Gastos no recuperables	13	-15.650,00	-13.646,16
Renta neta actualizada	A	45.333,20	42.586,97
Suma: alquiler teórico de vencimiento de los periodos de carencia u otros incentivos ^{2,3}		1.479,80	2.614,19
Renta neta anualizada "Topped-up"	C	46.813,00	45.201,16
EPRA NIY	A/B	9,2%	7,1%
EPRA "topped-up" NIY4	C/B	9,5%	7,5%

EPRA TASA DESOCUPACIÓN

Miles de euros

	EPRA Vacancy Rate	2025	2024
Valor estimado de la renta del espacio vacante	A	5.288,16	5.469,27
Valor estimado de la renta de todo el portfolio	B	34.971,36	34.410,08
EPRA tasa de desocupación	A/B	15,12%	15,89%

EPRA RATIO DE COSTES

Miles de euros

EPRA Cost Ratios	Notas	2025	2024
Incluye:			
Gastos administrativos/explotación por cuenta de resultados IFRS	13.3	11.043,00	10.942,00
Costes /comisiones de servicio netas		-	-
Comisiones de gestión menos elemento de beneficio real/estimado			
Excluye (si es parte de lo anterior):			
Depreciación de inversiones inmobiliarias	6	-2.350	-15.356
Rentas concesiones			
Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A	13.393	26.298
Costes directos por ocupación		-1.690,03	-1.993,24
Costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B	15.083,03	28.291,24
Rentas brutas menos alquiler de concesiones - por IFRS			
Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en rentas)			
Suma: Participación en Joint Ventures (Rentas brutas menos alquileres por concesiones)		446,00	1.450,04
Ingresos por rentas	C	446,00	1.450,04
Ratio de costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A/C	30,03%	18,14%
Ratio de costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B/C	33,82%	19,51%

Crecimiento de la renta LFL

Renta bruta (€)							
LFL rental growth	Total Group	Hoteles	Centros Comerciales	Oficinas	Logística	Residencial	Retail
2024	28.678.333	9.380.520	10.279.978	3.005.206	375.543	1.136.255	4.500.821
(Adquisiciones/Desinversiones)	-2.264.344	-258.071	0	-1.922.098	0	-83.573	0
(Rentas de proyectos en desarrollo)	0	0	0	0	0	0	0
2025	28.583.253	9.359.593	11.356.219	1.358.998	386.058	1.388.248	4.734.137
Total del crecimiento LFL	2.169.264	237.144	1.076.241	276.490	10.515	335.558	233.316

Capex

CAPEX relacionado con las propiedades 2025 (Cmiles)	Group (excl. Joint Ventures)	Joint Ventures (proportionate share)	Total Group
Adquisiciones	7.263	113	7.376
Desarrollo			0
Propiedades de inversión			0
Espacio alquilable incremental	0	0	0
Sin espacio alquilable incremental	7.263	113	7.376
Incentivos para inquilinos			0
Otros gastos materiales no asignados			0
Intereses capitalizados (si es aplicable)			0
Capex total	7.263	113	7.376
Conversión de base devengada a base de efectivo	0	0	0
Capex total en base de efectivo	7.263	113	7.376

CAPEX relacionado con las propiedades 2024 (Cmiles)	Group (excl. Joint Ventures)	Joint Ventures (proportionate share)	Total Group
Adquisiciones	5.536	276	5.812
Desarrollo			0
Propiedades de inversión			0
Espacio alquilable incremental	0	0	0
Sin espacio alquilable incremental	5.536	276	5.812
Incentivos para inquilinos			0
Otros gastos materiales no asignados			0
Intereses capitalizados (si es aplicable)			0
Capex total	5.536	276	5.812
Conversión de base devengada a base de efectivo	0	0	0
Capex total en base de efectivo	5.536	276	5.812

EPRA LTV FY2025

	Consolidación proporcional						
	Grupo reportado	Ajuste para llegar al LTV del grupo EPRA	LTV del grupo EPRA según se informa	Participación en Joint Ventures	Participación en asociadas significativas	Intereses no controlados	Combinado
Incluir:							
Préstamos de Instituciones Financieras	100.223		100.223	-922	-255		159.046
Cuentas por pagar netas	4.733		4.733	-66	-642		4.026
Propiedad ocupada por el propietario (deuda)			-				-
Cuentas corrientes (característica de capital)			-				-
Excluir:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.856		-1.856	-22	-650		-1.203
Deuda Neta (a)	166.812		163.100	-1.610	-1.527	-	161.868
Incluir:							
Propiedad ocupada por el propietario							
Propiedades de inversión a valor justo	478.076		478.076	-3.724	23.686		498.038
Intangibles	8		8	-	-		2.698
Cuentas por cobrar netas	8.301		8.301	-87	181		8.395
Activos financieros							-
Valor total de la propiedad (b)	486.355		486.385				506.441
LTV (a/b)	34,3%		33,5%				32,0%

EPRA LTV FY2024

	Consolidación proporcional						
	Grupo reportado	Ajuste para llegar al LTV del grupo EPRA	LTV del grupo EPRA según se informa	Participación en Joint Ventures	Participación en asociadas significativas	Intereses no controlados	Combinado
Incluir:							
Préstamos de Instituciones Financieras	204.515		204.515	-162	-347		204.106
Cuentas por pagar netas	2.291		2.291	-125	-397		1.770
Propiedad ocupada por el propietario (deuda)			-				-
Cuentas corrientes (característica de capital)			-				-
Excluir			-				-
Efectivo y equivalentes de efectivo	11.413		-11.413	-509	459		-11.362
Deuda Neta (a)	218.219		195.394	-796	-185		194.514
Incluir:							
Propiedad ocupada por el propietario							
Propiedades de inversión a valor justo	578.873		578.873	-8.030	11.220		582.063
Intangibles	2.698		2.698	-	-		2.698
Cuentas por cobrar netas	8.950		8.950	-104	15		8.861
Activos financieros							-
Valor total de la propiedad (b)	590.521		590.521				593.642
LTV (a/b)	37%		33,1%				32,8%

14.- HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 hasta la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, se han producido los siguientes hechos posteriores que consideramos relevantes:

- 27 de enero de 2026 – Inscripción de la escritura pública de reducción de capital mediante la amortización de acciones y de modificación de estatutos sociales. La reducción del capital social ha sido por una cantidad total de 5.623.475 euros, mediante la amortización total de 5.623.475 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una de ellas representadas mediante anotaciones en cuenta.
- 2 de marzo de 2026 – Se firma un contrato de arras para la venta del edificio sitio en C/Obenque 4 con el grupo hotelero PORCASA S.L. El importe arrado es de 1.750 miles de euros y se fija el precio de venta en 17.500 miles de euros.

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes en fecha 9 de abril de 2026, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



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



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



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



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



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



Dña Teresa Micaléa Mencos Valdés

(Vocal del Consejo de
Administración)



Dña Micaela Bohórquez Mencos

(Vocal del Consejo de Administración)



D. Marino Medina Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)



Camín de la Mesa, S.L.U.

Persona física representante Dña.
Cristina Rubio García

(Vocal del Consejo de Administración)

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo, para hacer constar que, tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 en la sesión del 9 de abril de 2026, 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 9 de abril de 2026. Asimismo, certifico que estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que se aprobaron en el citado Consejo de Administración, por lo que firmo en todas sus páginas.



D. Luis Ortego Castañeda

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

Declaran:

Que hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (balance consolidado, cuenta de resultados consolidada, estado del resultado global consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, formulados por el Consejo de Administración en su reunión del 9 de abril de 2026 y elaborados conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación (Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea), ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Asimismo, declaran que el informe de gestión consolidado complementario a las cuentas anuales consolidadas incluye un análisis fiel de la evolución de los resultados empresariales y de la posición de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta.

Madrid, 9 de abril de 2026.



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



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



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



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



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



Dña Teresa Micaela Mencos Valdés

(Vocal del Consejo de
Administración)



Dña Micaela Bohórquez Mencos

(Vocal del Consejo de Administración)



D. Marino Medina Martínez

(Vocal del Consejo de
Administración)



Camin de la Mesa, S.L.U.

Persona física representante Dña. Cristina Rubio
García

(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 **SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** (en adelante, 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 9 de abril de 2026, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración aprobó por unanimidad:
 - a) La formulación de las Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión consolidado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025.
 - b) La formulación de las Cuentas Anuales individuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025.
- II. Que la celebración de la Reunión del Consejo de Administración se realizó a través de medios 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 9 de abril de 2026, siendo el contenido íntegro inalterado.

Y para que así conste a los efectos oportunos, se expide la presente Certificación en Madrid a 9 de abril de 2026.

Vº. Bº. PRESIDENTE



D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

SECRETARIO NO CONSEJERO



D. Luis Ortego Castañeda

Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría

Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025

Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias asciende a 363.863 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 y constituye, aproximadamente, un 80% de los activos de la Sociedad a dicha fecha.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias por su precio de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 3.2 y 3.3 de la memoria.

La Sociedad reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. Para considerar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad encarga a un experto independiente que determine el valor razonable de todas sus inversiones inmobiliarias.

Estas valoraciones han sido efectuadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 3.3 de la memoria.

Adicionalmente, la Sociedad registra la dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas detalladas en la nota 3.2 de la memoria.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto y a la importancia de los juicios y estimaciones asociados a la valoración de dichas inversiones inmobiliarias.

Para las altas y las bajas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de una muestra de ellas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio de adquisición.

Hemos comprobado que la vida útil considerada para las inversiones inmobiliarias corresponde con la naturaleza de las mismas y hemos realizado pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

Adicionalmente, hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente contratado por la Sociedad, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia técnica, capacidad, objetividad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología aceptada que se describe en la nota 3.3 de la memoria.
- Análisis de las principales hipótesis clave de las valoraciones mediante diversas reuniones con el experto independiente y la dirección, evaluando la coherencia de la estimación.
- Realización de pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por éste en las valoraciones.

Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales sobre este aspecto.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Alfredo Arias Paradero (23745)

30 de abril de 2026





SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2025
e Informe de Gestión del ejercicio 2025

INDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 DE SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
ÍNDICE

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025.....	3
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	6
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	8
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	
1. INFORMACIÓN GENERAL	9
2. BASES DE PREPARACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES	11
3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN	14
4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	25
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE	27
6. INVERSIONES INMOBILIARIAS	28
7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	32
8. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS	34
9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO	35
10. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE	36
11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	38
12. PATRIMONIO NETO.....	38
13. RESULTADO DEL EJERCICIO	40
14. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO	41
15. INGRESOS Y GASTOS	44
16. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL.....	46
17. RESULTADO FINANCIERO	52
18. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES.....	53
19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	53
20. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN.....	57
21. COMBINACIONES DE NEGOCIO.....	58
22. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS	58
23. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL	59
24. INFORMACIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO	59
25. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	59
26. HECHOS POSTERIORES	59
ANEXO I – DETALLE DE SOCIEDADES PARTICIPADAS POR LA SOCIEDAD	59
ANEXO II – DETALLE DE INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD	61
INFORME DE GESTIÓN	7 Error! Marcador no definido.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Expresado en miles de euros)

	Notas	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	66.795	75.403
Inversiones inmobiliarias	6	363.863	433.927
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	8 y 10	6.934	10.745
Inversiones financieras a largo plazo	7	4.183	4.033
Derivados		1.133	-
Otros activos financieros		3.050	4.033
Activos por impuesto diferido	14	901	901
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		442.676	525.009
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias		120	229
Anticipos a proveedores		120	229
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		8.178	8.566
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	7.910	8.040
Activos por impuesto corriente		239	361
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	29	165
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	19	1.893	1.544
Periodificaciones a corto plazo	7	134	104
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	1.834	9.256
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		12.159	19.699
TOTAL ACTIVO		454.834	544.708

Las notas 1 a 26 y los Anexos I y II de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Expresado en miles de euros)

Notas	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
PATRIMONIO NETO		
FONDOS PROPIOS		
	265.651	260.426
Capital social	12 25.770	31.394
Prima de emisión	12 61.636	63.636
Reservas	12 161.623	243.593
Acciones en patrimonio propias	12 (299)	(300)
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	19 -	(57.251)
Resultado del ejercicio	16.921	(20.646)
Patrimonio neto	265.651	260.426
TOTAL PATRIMONIO NETO		
	265.651	260.426
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas a largo plazo	157.315	83.787
Deudas con entidades de crédito	14 144.125	70.441
Otras deudas	14 7.118	7.495
Otros pasivos financieros	14 6.072	5.851
Pasivos por impuesto diferido	14 17.420	18.805
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	174.735	102.592
PASIVO CORRIENTE		
Deudas a corto plazo	2.784	114.514
Deudas con entidades de crédito	14 2.407	68.247
Otras deudas	14 377	371
Otros pasivos financieros	14 -	45.896
Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones B	-	57.251
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.347	4.560
Proveedores y otras cuentas a pagar	14 5.031	2.057
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14 1.288	435
Anticipos de clientes	28	2.067
Periodificaciones a corto plazo	5.317	5.366
TOTAL PASIVO CORRIENTE	14.448	181.691
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	454.834	544.708

Las notas 1 a 26 y los Anexos I y II de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en miles de euros)

	Notas	1 de enero de 2025 a 31 de diciembre de 2025	1 de enero de 2024 a 31 de diciembre de 2024
Importe neto de la cifra de negocios		30.717	29.380
Prestación de servicios	15	30.717	29.380
Aprovisionamientos		(15)	(6)
Otros ingresos de explotación			-
Gastos de personal	15	(1.773)	(1.485)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.480)	(1.193)
Cargas sociales		(293)	(292)
Otros gastos de explotación	15	(15.223)	(12.955)
Servicios exteriores		(10.790)	(10.407)
Otros tributos		(3.907)	(2.462)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	(98)	(86)
Otros gastos de gestión corriente		(428)	-
Deterioro del inmovilizado intangible		(2.143)	-
Amortización	5 y 6	(12.277)	(12.426)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	(737)	(7.573)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.451)	(5.065)
Ingresos financieros	17	291	473
Gastos financieros	17	(11.668)	(15.627)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros		1.133	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	15	27.681	-
RESULTADO FINANCIERO		17.437	(15.154)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		15.986	(20.219)
Impuestos sobre beneficios	14	935	(427)
RESULTADO DEL EJERCICIO		16.921	(20.646)

Las notas 1 a 26 y los Anexos I y II de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025.



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en miles de euros)

	Nota	1 de enero de 2025 a 31 de diciembre de 2025	1 de enero de 2024 a 31 de diciembre de 2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	13	16.921	(20.646)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		16.921	(20.646)

Las notas 1 a 26 y los Anexos I y II de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en miles de euros)

	Capital social (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Reservas (Nota 12)	Acciones en patrimonio neto propias	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B (Notas 11 y 14)	Resultado del ejercicio (Nota 13)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2024	31.394	63.636	244.826	(300)	(49.765)	(1.234)	288.557
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(20.646)	(20.646)
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	(20.646)	(20.646)
Distribución del resultado	-	-	(1.234)	-	-	-	-
Dividendo	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	-	-	(7.486)	(19.412)	(28.132)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio	-	-	-	-	(7.486)	(19.412)	(28.132)
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2024	31.394	63.636	243.593	(300)	(57.251)	(20.646)	260.425
SALDO 1 DE ENERO DE 2025	31.394	63.636	243.593	(300)	(57.251)	(20.646)	260.425
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	16.921	16.921
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	16.921	16.921
Distribución del resultado	-	-	(20.646)	-	-	-	-
Reducción de capital	(5.624)	-	(61.324)	-	57.251	-	(9.697)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	1	-	-	1
Dividendo	-	(2.000)	-	-	-	-	(2.000)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio	(5.624)	(2.000)	(81.970)	1	57.251	20.646	(11.696)
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2025	25.770	61.636	161.623	(299)	-	16.921	265.651

Las notas 1 a 26 y los Anexos I y II de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en miles de euros)

	Notas	1 de enero de 2025 a 31 de diciembre de 2025	1 de enero de 2024 a 31 de diciembre de 2024
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		15.987	(20.219)
Ajustes del resultado		(2.182)	20.631
Amortización	5 y 6	14.419	12.426
Ingresos financieros		(290)	(473)
Gastos financieros	15	11.668	15.627
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		737	(7.573)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	6	98	-
Variación del valor razonable de instrumentos financieros		(1.133)	-
Deterioro y resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		(27.681)	624
Cambios en el capital corriente		2.690	17.399
Existencias		109	-
Deudores y otras cuentas a cobrar	9	291	(125)
Acreedores y otras cuentas a pagar	14	1.318	2.309
Otros activos corrientes	9	(30)	1.222
Otros pasivos corrientes	14	(48)	4.031
Otros activos no corrientes	9	1.178	6.522
Otros pasivos no corrientes		(128)	3.440
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(10.277)	(15.024)
Cobro de intereses		196	120
Pago de Intereses	14	(10.473)	(15.144)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		6.218	2.787
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(8.047)	(5.542)
Empresas del grupo y asociadas		(757)	(6)
Inversiones inmobiliarias	6	(7.290)	(5.536)
Cobros por desinversiones		8.851	9.200
Empresas del grupo y asociadas	6	5.201	-
Inversiones inmobiliarias	6	3.650	9.200
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		804	83.156
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(12.714)	(16.843)
Emisión de deuda financiera	9	157.485	-
Devolución deuda financiera	13	(170.199)	(16.843)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto		210	-
Otros		210	-
Cobros y pagos de dividendos		(1.940)	222
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(14.444)	(68.878)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(7.422)	14.738
Efectivo al inicio del ejercicio		9.256	4.695
Efectivo al final del ejercicio		1.834	19.433

Las notas 1 a 26 y los Anexos I y II de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025.

1. INFORMACIÓN GENERAL

Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó el 30 de septiembre de 2015 en España de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "Ley de Sociedades de Capital") mediante escritura pública. Su domicilio social a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se encuentra en la calle Velázquez, 123, 6ª planta, 28006, Madrid.

La Sociedad cotiza en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity desde el 23 de septiembre de 2021, teniendo su sede fiscal en la calle Velázquez, 123, 6ª planta, 28006, Madrid. Las acciones salieron a cotizar a 15,60€/acción, cerrando a 10,90€/acción a 31 de diciembre de 2025.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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

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

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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

La Sociedad es dominante de un grupo de sociedades (en adelante, el Grupo). Las presentes cuentas anuales se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 9 de abril de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2025, que han sido preparadas aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y se depositarán en el Registro Mercantil de Madrid.

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

Régimen SOCIMI

Adicionalmente, la Sociedad comunicó con fecha 27 de septiembre de 2019 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012 y la ley 11/2021, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

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

En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre del 2025 se cumplen todos los requisitos incluido el test de rentas.

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

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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 previstos 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 sobre 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 de la Sociedad del 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 también 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 las presentes cuentas anuales están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016, Real Decreto 1/2021 y Ley 7/2024.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 y la ley 11/2021, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y las obligaciones de información a detallar en las cuentas anuales.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen Fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste, siendo las últimas las incorporadas mediante la Ley 7/2024, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

2.3. Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio 2024.

2.4. Principios contables no obligatorios

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

2.5. Agrupación de partidas

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

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

A 31 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad no tiene constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente (Nota 2.7).

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, el Consejo de Administración ha realizado las estimaciones descritas a continuación, que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables, de acuerdo con las circunstancias actuales, y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias.
- La vida útil y posibles deterioros del inmovilizado intangible.
- La determinación del valor razonable y del posible deterioro de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.
- El cálculo del impuesto sobre beneficios requiere interpretaciones de la normativa fiscal aplicable a la Sociedad. Además, existen varios factores ligados, principalmente, y no exclusivamente, a los cambios en las leyes fiscales y sus interpretaciones actualmente en vigor, que requieren la realización de estimaciones por parte de la Dirección de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido en base a la existencia de bases imponibles futuras contra las que sea posible realizar dichos activos.
- La evaluación de la suficiencia de las provisiones registradas en el corto plazo de las cuentas anuales adjuntas.
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias. La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes, incluyendo:
 - Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
 - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
 - Descuento de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas y, si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad ha encargado a expertos independientes la valoración de los activos inmobiliarios al cierre del ejercicio 2025 y 2024. La metodología empleada se detalla en la nota 6 de la presente memoria.

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de las cuentas anuales. Sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el ejercicio transcurrido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2.7. Empresa en funcionamiento

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

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

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Deuda financiera	154.027	192.450
Inversiones inmobiliarias	405.224	482.153
Ratio Loan to Value	38%	40%
Efectivo y equivalente de efectivo	1.834	9.256
Lineas de crédito y otros préstamos no dispuestos	0	0
Total reservas de liquidez	1.834	9.256
Activo corriente	12.159	20.147
Pasivo corriente	14.448	182.003
Fondo de maniobra	(2.289)	(161.856)

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Deuda financiera	154.027	192.450
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(1.834)	(9.256)
Deuda financiera neta	152.193	183.194
Patrimonio neto	265.651	260.426
Deuda Financiera + Patrimonio neto	417.844	443.619
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	36%	41%

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.289 miles de euros.

Esto viene dado a que se ha repartido prima de emisión durante el 2025 y se ha reducido la caja disponible. Pese a ello, existen las siguientes premisas para poder afirmar que no existe riesgo de empresa en funcionamiento.

i) Flujos de explotación:

- Los administradores de la Sociedad prevén que los activos generarán a futuro flujos de caja de explotación positivos suficientes, la Sociedad tiene previsto para 2026 un flujo de caja positivo de explotación de 20.245 miles de euros y un pago de intereses financieros de 6.953 miles de euros, y un flujo neto operativo antes de inversiones y financiaciones que se estima en aproximadamente 9.755 miles de euros. Además, las reservas de liquidez ascienden a 1.834 miles de euros a 31 de diciembre de 2025.

ii)

- Adicionalmente, la Sociedad tiene firmado un contrato de arras para la venta de Obenque por 17.500 miles de euros. Esta operación, generaría una caja libre una vez amortizada la deuda asociada al activo de unos 8.500 miles de euros.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad y la normativa aplicable, han sido las siguientes:

3.1. Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se registra siempre que cumpla con el criterio de identificabilidad y se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción minorado, posteriormente, por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. En particular, se aplican los siguientes criterios:

a) Fondo de Comercio

El fondo de comercio se registra únicamente cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios.

El fondo de comercio se asigna a las unidades generadoras de efectivo (UGE) que se espera vayan a beneficiarse de la combinación de negocios en la que surgió dicho fondo de comercio.

El fondo de comercio reconocido por separado se amortiza linealmente durante su vida útil estimada, valorándose por su precio de adquisición menos la amortización acumulada, y en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. La vida útil se determina de forma separada para cada una de las UGE a las que se haya asignado y se estima que es 10 años (salvo prueba en contrario). Al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro del valor de las unidades generadoras de efectivo a las que se haya asignado un fondo de comercio y, en caso de que exista, se comprueba su eventual deterioro. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no serán objeto de reversión en los ejercicios posteriores (Nota 5).

b) Concesiones

Las concesiones administrativas figuran en el activo por su coste menos la amortización y el importe acumulados de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Las concesiones se amortizan linealmente durante el periodo concesional.

c) Licencias y marcas

Las licencias y marcas se llevan a coste menos amortización acumulada y correcciones por deterioro de valor reconocidas. La amortización se calcula por el método lineal para asignar el coste de las marcas y licencias durante su vida útil estimada (10 años).

3.2. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y otras construcciones e instalaciones para su uso como propiedades de inversión, que se mantienen total o parcialmente para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, en lugar de para su uso en la producción o para fines administrativos de la Sociedad o para su venta en el curso ordinario de los negocios.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

El Consejo de Administración de la Sociedad no tiene intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que ha optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en el balance.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos según la siguiente tabla:

	Vida útil (en años)
Instalaciones técnicas y otros	10
Construcciones	50

Mientras que los trabajos de construcción se encuentran en curso, el coste de las obras, así como los costes financieros derivados, se capitalizan siempre que se cumplan las condiciones para ello. En el caso de tener gastos de personal imputables directamente al reacondicionamiento de las propiedades de inversión, se capitalizan siempre y cuando puedan ser considerados como coste directo.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor del activo solo cuando es probable que los beneficios futuros relacionados con los gastos fluirán hacia la Sociedad, y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes por reparación y mantenimiento son reconocidos en la cuenta de resultados en el ejercicio en el que se incurre en ellos. Cuando una parte de un inmueble es sustituida, el importe en libros del elemento sustituido se da de baja.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de los elementos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los costes directos iniciales incurridos por la Sociedad para negociar y acordar un arrendamiento operativo, tales como los honorarios de agentes comerciales, se agregan al valor contable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo.

Con periodicidad anual, la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro, así como su reversión, se efectúa conforme a lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente, se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias deterioradas, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

3.3. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el importe recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. En concreto, para las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

descuento de flujos futuros generados por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado, o bien mediante el método de comparables de mercado.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

La Sociedad ha encargado a expertos independientes que determinen el valor de sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2025 y 2024, para confirmar si se habían producido deterioros. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas emitidas por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), con sede en Inglaterra, y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC). Estas valoraciones han sido realizadas por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. en 2025 y 2024.

3.4. Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento financiero

La Sociedad arrienda determinado inmovilizado material mediante arrendamiento financiero. Los arrendamientos de inmovilizado material en los que la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento, el menor de los dos. Para el cálculo del valor actual se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y, si este no se puede determinar, el tipo de interés de la Sociedad para operaciones similares.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas contingentes son gasto del ejercicio en que se incurre en ellas. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en "Acreedores por arrendamiento financiero". El inmovilizado adquirido en régimen de arrendamiento financiero se amortiza durante su vida útil.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene una inversión en régimen de arrendamiento financiero (lo mismo que a 31 de diciembre de 2024), por el inmueble situado en la Calle Obenque de Madrid.

b) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

c) Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento financiero, el valor actual de los pagos por arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del contrato se reconoce como una partida a cobrar. La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.5. Activos financieros

a) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

Valoración inicial

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

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

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

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las

garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

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

b) Activos financieros a coste

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

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

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

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

Deterioro del valor

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

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

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

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

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

c) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los instrumentos de patrimonio que se mantienen para negociar, y que no se deben valorar al coste, y sobre los que se ha realizado la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Adicionalmente, se incluyen aquellos activos financieros designados, en el momento del reconocimiento inicial de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría, para eliminar o reducir significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.6. Efectivo, derivados y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. El Consejo de Administración tiene en cuenta la disponibilidad de la tesorería basándose en los fondos de reserva del servicio de la deuda que puedan ocasionar restricciones en la disponibilidad de ésta.

3.7. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.8. Pasivos financieros

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

3.9. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida o entrada de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder el importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión. Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la presente memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

3.10. Negocios conjuntos

La participación en una empresa controlada de forma conjunta se registra conforme con lo dispuesto para las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

3.11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

a) Prestación de servicios

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

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

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

La Sociedad presta servicios de alquiler. De acuerdo con el análisis realizado por la Dirección, la totalidad de los ingresos proceden de los alquileres de los inmuebles que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" bajo la clasificación de arrendamientos operativos. Dichos ingresos se reconocen en función de su devengo y el cumplimiento de la obligación de uso, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

b) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del grupo participada por esta última ha generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

3.12. Impuesto sobre beneficios

Régimen tributario SOCIMI

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 1).

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Además, el artículo 9.4 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 11/2021, de 9 de julio, establece que la Sociedad, estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El modelo de declaración de este gravamen especial se aprobará por orden de la persona titular del Ministerio de Hacienda, que establecerá la forma y el lugar para su presentación.

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras Socimis o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Socimis en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Los Administradores de la Sociedad realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en el balance. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha de las cuentas anuales y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Solo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Se reconocen activos por impuesto diferido para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos solo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondiente a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

3.13. Transacciones con partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio, los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo, o en caso de dispensa al mayor entre el coste de adquisición del negocio en la sociedad aportante, y el importe representativo de su porcentaje de participación en el patrimonio neto de la sociedad participada cuyo negocio se traslada.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

3.14. Información medioambiental

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal de la Sociedad, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente, incluida la reducción o eliminación de la contaminación en el futuro.

3.15. Combinaciones de negocios

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registran conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas.

Las operaciones de fusión o escisión distintas de las anteriores y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

En el caso de combinaciones de negocios originadas como consecuencia de la adquisición de acciones o participaciones en el capital de una empresa, la Sociedad reconoce la inversión conforme a lo establecido para las inversiones en patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registran por su valor razonable, siempre y cuando dicho valor razonable haya podido ser medido con suficiente fiabilidad, con las siguientes excepciones:

- Activos no corrientes que se clasifican como activos a valor razonable con cambios en patrimonio neto: se reconocen por su valor razonable menos los costes de venta.
- Activos y pasivos por impuesto diferido: se valoran por la cantidad que se espere recuperar o pagar, según los tipos de gravamen que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa en vigor o la aprobada pero pendiente de publicación, en la fecha de adquisición. Los activos y pasivos por impuesto diferido no son descontados.
- Activos y pasivos asociados a planes de pensiones de prestación definida: se contabilizan, en la fecha de adquisición, por el valor actual de las retribuciones comprometidas menos el valor razonable de los activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.
- Inmovilizados intangibles cuya valoración no puede ser efectuada por referencia a un mercado activo y que implicarían la contabilización de un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias: se han deducido de la diferencia negativa calculada.
- Activos recibidos como indemnización frente a contingencias e incertidumbres: se registran y valoran de forma consistente con el elemento que genera la contingencia o incertidumbre.
- Derechos readquiridos reconocidos como inmovilizado intangible: se valoran y amortizan sobre la base del periodo contractual que resta hasta su finalización.
- Obligaciones calificadas como contingencias: se reconocen como un pasivo por el valor razonable de asumir tales obligaciones, siempre y cuando dicho pasivo sea una obligación presente que surja de sucesos pasados y su valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad, aunque no sea probable que para liquidar la obligación vaya a producirse una salida de recursos económicos.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios sobre el correspondiente valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se reconoce como un fondo de comercio.

Si el importe de los activos identificables adquiridos menos los pasivos asumidos fueran superiores al coste de la combinación de negocios, este exceso se contabiliza en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso. Antes de reconocer el citado ingreso se evalúa nuevamente si se han identificado y valorado tanto los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos como el coste de la combinación de negocios.

3.16. Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

a) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha firmado con diferentes entidades financieras dos contratos sindicados de financiación adicional a los existentes. El objetivo de esto ha sido una reordenación de la financiación de la compañía con cobertura de tasas donde habrá un mejor calendario de amortización y una reducción en los tipos de interés. El importe total de estos contratos de financiación ha sido de 163.300 miles de euros. El importe dispuesto de los contratos de financiación con interés variable asciende a 14.392 miles de euros (167.260 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). El resto del importe, que asciende a 139.635 miles de euros es variable, pero está fijado a través de un swap del tipo de interés contratado por la Sociedad. El importe a tipo fijo a 31 de diciembre de 2024 era 26.214 miles de euros.

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

Estos análisis tienen en cuenta:

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

b) Riesgo de crédito

La Sociedad define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por alquileres de las inversiones inmobiliarias, así como por los deudores varios. La Sociedad evalúa y establece la calidad crediticia que deben poseer sus clientes, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

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

c) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del departamento financiero de la Sociedad. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez de la Sociedad con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que no incumpla sus obligaciones financieras (Nota 14).

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

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus socios, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En este sentido, la Dirección de la sociedad, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre del 2025 se cumplen todos los requisitos del test de rentas y activos.

En el caso de que la Junta de Accionistas de la Sociedad no aprobara la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberían tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

e) Gestión del riesgo de capital

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

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Deuda financiera	154.027	192.450
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	[1.834]	(9.256)
Deuda financiera neta	152.193	183.194
Patrimonio neto	265.651	260.426
Deuda Financiera + Patrimonio neto	417.844	443.619
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	36%	41%

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

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los saldos y variaciones del inmovilizado intangible son los siguientes:

	Miles de euros			
	Concesiones	Otros	Fondo de comercio	Total
Saldo a 01.01.2024	74.416	(75)	3.781	78.122
Coste	83.371	(32)	5.888	89.227
Amortización acumulada	(8.955)	(43)	(2.107)	(11.105)
Valor contable	74.416	(75)	3.781	78.122
Altas, ampliaciones y mejoras	979	103	-	1.082
Bajas	(454)	-	(510)	(964)
Cargo por amortización	(2.236)	(13)	(589)	(2.837)
Saldo a 31.12.2024	72.705	15	2.682	75.403

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Coste	83.502	72	5.888	89.462
Amortización acumulada	(10.797)	(56)	(3.206)	(14.059)
Valor contable	72.705	15	2.682	75.403
Altas, ampliaciones y mejoras	573	-	-	-
Deterioro	(3.569)	-	(2.094)	(5.663)
Cargo por amortización	(2.921)	(8)	(588)	(3.517)
Saldo a 31.12.2025	66.788	7	-	66.795
Coste	84.075	72	5.888	86.466
Amortización acumulada	(13.718)	(65)	(5.888)	(19.671)
Deterioro del valor acumulado	(3.569)	-	-	-
Valor contable	66.788	7	-	66.795

Durante el ejercicio 2019 se puso de manifiesto un fondo de comercio por importe de 5.888 miles de euros a consecuencia de la combinación de negocios derivada de la fusión entre la Sociedad como absorbente y Starboard, S.L. como sociedad absorbida, con la liquidación y extinción de todo su patrimonio. Durante el ejercicio 2025 se ha analizado el deterioro, y se ha procedido a deteriorar ese fondo de comercio.

Dentro del apartado de concesiones se incluye la concesión adquirida durante el ejercicio 2020 en la combinación de negocios derivada de la aportación no dineraria realizada por Merlin Properties SOCIMI, S.A. (Nota 19), vinculada al centro comercial "La Fira", que ascendió a 83.389 miles de euros, por un período de 50 años. Este importe incluía una cuenta a cobrar por valor de 113 miles de euros con Merlin Properties SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2024, la cual se ha liquidado durante el ejercicio 2025.

a) Pérdidas por deterioro del fondo de comercio

La Sociedad comprueba si el fondo de comercio ha sufrido algún deterioro de valor de manera anual. Para el ejercicio 2025, el importe recuperable de las unidades generadoras de efectivo (UGEs) se determinó sobre la base de los cálculos del valor en uso que requieren el empleo de hipótesis. Los cálculos usan proyecciones de flujos de efectivo basadas en presupuestos financieros aprobados por la Dirección que cubren un período de 10 años. Los flujos de efectivo más allá de 10 años se extrapolan usando las tasas de crecimiento estimadas por la Dirección. Estas tasas de crecimiento son consistentes con las previsiones incluidas en informes específicos del sector en que opera cada UGE.

Tras la realización del test de deterioro a 31 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad considera deteriorar totalmente el fondo de comercio generado por las combinaciones de negocio, ya que, tras el análisis realizado no se considera recuperable.

b) Pérdidas por deterioro de inmovilizados intangibles individuales

Durante el ejercicio 2025 se ha reconocido deterioro del fondo de comercio comentado en el apartado anterior por el saldo vivo que tenía que era 2.142 miles de euros.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Terrenos	Construcciones	Inversiones Inmobiliarias en curso y anticipos	Instalaciones técnicas y otros	Total
Saldo a 01.01.2024	138.500	276.205	21.061	18.528	454.276
Coste	138.500	309.644	21.221	22.864	492.211
Amortización acumulada	0	(23.575)	(160)	(4.336)	(28.053)
Pérdidas por deterioro	0	(9.882)	0	0	(9.882)
Valor contable	138.500	276.187	21.061	18.528	454.276
Altas, ampliaciones y mejoras		2.748	2.753	34	5.535
Salidas, bajas o reducciones	(734)	(5.714)	(1.795)	(854)	(9.096)
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	0	(7.199)	0	0	(7.199)
Dotación para amortización	0	(8.320)	0,00	(1.269)	(9.589)
Saldo a 31.12.2024	137.766	257.702	22.019	16.439	433.927
Coste	137.766	306.678	22.179	22.044	488.668
Amortización acumulada	0	(31.895)	(160)	(5.605)	(37.660)
Pérdidas por deterioro	0	(17.081)	0	0	(17.081)
Valor neto contable	137.766	257.702	22.019	16.439	433.927
Altas, ampliaciones y mejoras		3.809	1.279	2.175	7.263
Salidas, bajas o reducciones	(30.843)	(27.484)	(1.086)	(2.615)	(62.028)
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio		(5.805)			(5.805)
Dotación para amortización		(7.673)	(528)	(1.292)	(9.493)
Saldo a 31.12.2025	106.923	220.549	21.684	14.707	363.863
Coste	106.923	283.003	22.372	21.604	433.902
Amortización acumulada	0	(39.568)	(688)	(6.897)	(47.153)
Pérdidas por deterioro	0	(22.886)	0	0	(22.886)
Valor neto contable	106.923	220.549	21.684	14.707	363.863

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 incluyen un total de 23 inmuebles (26 inmuebles al 31 de diciembre de 2024). A continuación, se presenta el detalle por tipología de activo a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Inversiones Inmobiliarias *	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Retail – Comercial	13	13
Oficinas	3	3
Hotel	3	4
Centro Comercial	3	3
Logístico	1	1
Residencial	0	2
Total	23	26

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

Entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 la Sociedad completó las siguientes transacciones:

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Adquisiciones:

Segmento	Miles de euros
Mejoras en activos (1)	7.263
	7.263

- Las mejoras en activos corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad de la Sociedad, destacando, entre otros, 2.155 miles de euros en el CC Thader, 1.592 miles de euros en el edificio Arista y 1.559 miles de euros en 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.
- Con fecha 22 de diciembre de 2025 se produjo la reducción de capital de la Sociedad con su respectiva entrega del activo sito en C/Madrado 6,8 y 10 por un importe de 58.563 miles de euros.
- Con fecha 22 de diciembre de 2025 se produjo la reducción de capital de la Sociedad con su respectiva entrega del hotel situado en Biniancollet (Menorca) por un importe de 35.325 miles de euros.

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

- Adquisiciones:

Segmento	Miles de euros
Mejoras en activos (1)	5.535
	5.535

- Las mejoras en activos corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad de la Sociedad, destacando, entre otros, 2.759 miles de euros en el CC Thader, 495 miles de euros en el edificio Arista, 807 miles de euros en Hotel Cala Domingos y 520 miles de euros en el inmueble sito en Calle Los Madrazo.
- Con fecha 29 de noviembre de 2024, se ha producido la venta del inmueble "Cala Mandiá", por un importe de 7.400 miles de euros.

a) Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio

La Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias por un importe de 5.805 miles de euros (7.199 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

b) Elementos totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos por arrendamiento (Nota 13.1)	29.270	28.577
Ingresos por rentas variables	977	1.620
Ingresos por rentas fijas	28.293	26.957
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	5.436	4.028
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	5.353	8.927
	18.481	15.622

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Menos de un año	23.062	23.766
Entre uno y cinco años	56.917	58.104
Más de cinco años	50.187	55.761
Total	130.166	137.631

e) Seguros

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

f) Obligaciones

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo no tiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los 3.531 miles de euros de contribución a un nuevo inquilino en el Centro Comercial Thader.

g) Proceso de valoración

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

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	363.863	405.224	433.927	482.153

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Surveyors de enero de 2025 – “Red Book, y las International Valuation Standards (IVS). El “valor de mercado” de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (A 31 de diciembre de 2025 así como a 31 de diciembre de 2024: Savills 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 período de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

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

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

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros”, es el siguiente:

		Miles de euros							
		Activos financieros a largo plazo							
		Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Cambios en Pérdidas y ganancias		Total	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Activos financieros a coste amortizado		-	-	3.050	4.033	-	-	3.050	4.033
Derivados		-	-	-	-	1.133	-	1.133	-
Activos financieros a coste		6.934	10.745	-	-	-	-	6.934	10.745
Total activos financieros largo plazo		6.934	10.745	3.050	4.033	1.133	-	11.117	14.778
		Activos financieros a corto plazo							
		Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total			
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024		
Activos financieros a coste amortizado		-	-	9.803	9.584	9.803	9.584		
Activos financieros a coste		-	-	-	-	-	-		
Total activos financieros corto plazo		-	-	9.803	9.584	9.803	9.584		
		Pasivos financieros a largo plazo							
		Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total			
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024		
Pasivos financieros a coste amortizado		144.125	70.441	13.190	13.346	157.315	83.787		
Total pasivos financieros largo plazo		144.125	70.441	13.190	13.346	157.315	83.787		

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Pasivos financieros a coste amortizado	2.407	68.247	5.408	106.010	7.815	174.257
Total pasivos financieros corto plazo	2.407	68.247	5.408	106.010	7.815	174.257

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2025

	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
Activos financieros a coste amortizado:						
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.803	0	0	0	0	9.803
Otros activos financieros		1.079	193	338	1.440	3.050
Derivado financiero	0	0	0	0	1.133	1.133
	9.803	1.079	193	338	2.573	13.986
Activos financieros a coste:						
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0	0	0	0	6.934	6.934
	0	0	0	0	6.934	6.934

A 31 de diciembre de 2025

	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
Pasivos financieros						
Deudas con entidades de crédito	2.407	5.342	6.585	8.432	123.766	146.532
Acreedores por arrendamiento financiero	377	371	371	371	6.005	7.495
Otros pasivos financieros	0	884	654	984	3.550	6.072
Proveedores y otras cuentas a pagar	5.408	0	0	0	0	5.408
	8.192	6.597	7.610	9.787	133.321	165.507

A 31 de diciembre de 2024

	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
Activos financieros a coste amortizado:						
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.040	-	-	-	-	8.040
Otros activos financieros	-	1.095	308	160	2.470	4.033
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	1.544	-	-	-	10.745	12.289
	9.584	1.095	308	160	13.216	24.362

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

A 31 de diciembre de 2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
Pasivos financieros						
Deudas con entidades de crédito	68.247	2.906	7.249	9.264	51.022	138.688
Acreedores por arrendamiento financiero	371	7.495	-	-	-	7.866
Otros pasivos financieros	45.896	1.729	466	104	3.552	51.747
Deudas con socios - acciones B	57.251	-	-	-	-	57.251
Proveedores y otras cuentas a pagar	2.057	-	-	-	-	2.057
Otras deudas con las Administraciones Públicas	435	-	-	-	-	435
	174.257	12.130	7.715	9.368	54.574	258.044

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

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

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

31 de diciembre de 2025							Miles de euros	
Denominación	Valor en libros de la participación	% participación	Capital social	Prima de asunción	Reservas y ganancias acumuladas	Resultado del ejercicio	Dividendos y devoluciones	
Mazabi General Dávila, S.L.	711	10%	60	552	2.122	537	60	
Shark Capital, S.A.	3.885	30%	4.559	5.496	8	(394)	-	
Atalaya Atocha, S.L.	2.214	32%	60	12.542	(4.214)	(169)	-	
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	113	53%	60	93	(62)	(55)	-	
Mazabi Recoletos, S.L.	11	20%	60	-	(14)	(14)	-	
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	20%	62	-	127	(154)	-	
Total	6.934		4.861	18.683	(2.033)	(78)	60	

31 de diciembre de 2024							Miles de euros	
Denominación	Valor en libros de la participación	% participación	Capital social	Prima de asunción	Reservas y ganancias acumuladas	Resultado del ejercicio	Dividendos y devoluciones	
Mazabi General Dávila, S.L.	5.022	65%	60	1.093	1.854	354	131	
Shark Capital, S.A.	3.385	34%	3.580	3.275	239	(230)	-	
Atalaya Atocha, S.L.	2.214	32%	60	12.542	(4.139)	(74)	-	
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	113	53%	60	93	(26)	(28)	93	
Mazabi Recoletos, S.L.	11	20%	60	-	(4)	(9)	-	
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	20%	62	-	(27)	(6)	-	
Total	10.745		3.882	17.003	(2.103)	7	224	

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, han habido las siguientes variaciones en el porcentaje de participación sobre las diferentes sociedades participadas; por un lado, se ha reducido la participación sobre la sociedad Mazabi General Dávila S.L, pasando la Sociedad, de tener un 65% a tener un 10% de participación. Esto es debido a que se han vendido el 90% de las participaciones que la Sociedad tenía sobre la participada en el mes de abril. Por otro lado, en el mes de julio, hubo una ampliación de capital en Shark Capital S.A, a través de la cual, se

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

produjo una dilución de Silicius Real Estate SOCIMI S.A, pasando de tener el 34% de participación a tener el 30% de participación sobre Shark Capital S.A.

El detalle y movimiento de las correcciones valorativas por deterioro acumuladas a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Deterioro a 31 de diciembre de 2024	Ventas (PyG)	Combinaciones de negocio (PN)	Deterioro a 31 de diciembre de 2025
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	(2.063)	-	-	(2.063)
Total	(2.063)	-	-	(2.063)

La diferencia entre los valores patrimoniales y los valores en libros de las participaciones se soporta como consecuencia de la existencia de plusvalías tácitas en los activos subyacentes.

A 31 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración considera que existen indicios de deterioro los cuales se corrigen con la existencia de las plusvalías.

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
No corriente		
Fianzas y depósitos	3.050	4.033
	3.050	4.033
Corriente		
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (nota 19)	1.893	1.544
Clientes	7.910	8.040
	9.803	9.584

En el epígrafe "Clientes" la Sociedad tiene registrada la factura emitida a unos de sus inquilinos por incumplimiento de contrato por un importe de 5.317 miles de euros, quien tiene como garante solidario a Parques Reunidos Servicios Centrales, S.A. Actualmente, la Sociedad se encuentra en un proceso judicial, al que se le otorga un alto nivel de éxito. El Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 ha decidido no reconocer nada como Ingresos, por prudencia, a la espera de la evolución del litigio en instancias superiores, por lo que el importe se ha llevado a una cuenta de anticipo, que se puede ver en el epígrafe de periodificaciones.

La dotación de pérdidas por deterioros comerciales durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, y durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, es la siguiente:

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
(Pérdida) reversión deterioro de créditos comerciales	(98)	(86)
	(98)	(86)

Durante el ejercicio 2025 y 2024 la Sociedad no ha cedido cuentas a cobrar a entidades financieras a cambio de efectivo.

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

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Hasta 3 meses	1.318	1.143
Entre 3 y 6 meses	782	1.087
Más de 6 meses	5.810	5.810
	7.910	8.040

Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Corriente		
Préstamos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (nota 19)	1.893	1.544
	1.893	1.544

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

Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2025 y 2024 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

Denominación	Miles de euros					A 31 de diciembre de 2025
	A 1 de enero de 2025	Altas	Combinaciones de negocios	Devoluciones	Bajas	
Mazabi General Dávila, S.L.	5.022	-	-	(60)	(4.251)	711
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	113	-	-	-	-	113
Atalaya Atocha, S.L.	2.214	-	-	-	-	2.214
Shark Capital, S.A.	3.385	500	-	-	-	3.885
Mazabi Recoletos, S.L.	11	-	-	-	-	11
Total	10.745	500	-	(60)	(4.251)	6.934

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Los movimientos registrados entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

- Con fecha 25 de marzo de 2025, la Junta General de Socios de Mazabi General Dávila, S.L. aprobó la transmisión de 33.098 participaciones sociales por parte de Silicius Real Estate Socimi S.A, quedándose esta con un 10% del total de la sociedad Mazabi General Dávila S.L.
- Con fecha 20 de mayo de 2025, la Junta General de Socios de Mazabi General Dávila, S.L. aprobó la devolución de aportaciones a los socios con cargo a la prima de asunción por importe máximo total de 600 miles de euros que se abonará trimestralmente hasta el 31 de diciembre de 2025 mediante transferencia bancaria.
- Con fecha 29 de julio de 2025, la Junta General de Socios de Shark Capital S.A, aprobó ampliación de capital por valor de 3.200 miles de euros, de los cuales, la Sociedad aportó 500 miles de euros mediante transferencia bancaria, pasando a ser la participación sobre Shark de 30,10%.

Denominación	Miles de euros					A 31 de diciembre de 2024
	A 1 de enero de 2024	Altas	Combinaciones de negocios	Devoluciones	Bajas	
Mazabi General Dávila, S.L.	5.153	-	-	(131)	-	5.022
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	205	-	-	(92)	-	112
Atalaya Atocha, S.L.	2.214	-	-	-	-	2.214
Shark Capital, S.A.	3.385	-	-	-	-	3.385
Mazabi Recoletos, S.L.	11	-	-	-	-	11
Total	10.968	-	-	(224)	-	10.744

Los movimientos registrados entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

- Con fecha 24 de abril de 2024, la Junta General de Socios de Mazabi Santa Eulalia S.L. aprobó la devolución de aportaciones a los socios con cargo a la prima de asunción, por importe máximo total de 173 miles de euros que se abonará hasta el 30 de abril de 2024, mediante transferencia bancaria.
- Con fecha 22 de febrero de 2024, la Junta General de Socios de Mazabi General Dávila, S.L. aprobó la devolución de aportaciones a los socios con cargo a la prima de asunción por importe máximo total de 200 miles de euros que se abonará hasta el 31 de marzo de 2024 mediante transferencia bancaria.

Sociedades dependientes: La Sociedad dominante, Silicius Real Estate SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades que son las siguientes:

A 31 de diciembre de 2025				
Nombre	Domicilio	Dominante directa	% participación	Actividad
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	10,00	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	53,21	Holding
Atalaya Atocha, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	32,14	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	30,10	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,24	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,00	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2024

Nombre	Domicilio	Dominante directa	% participación	Actividad
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	65,17	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	53,21	Holding
Atalaya Atocha, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	32,14	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	34,05	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,24	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,00	Inmobiliaria

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Tesorería	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
	1.834	9.256
	1.834	9.256

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

Con la nueva estructura de deuda de la Sociedad, no es necesario tener ninguna cantidad pignorada en ninguna de las cuentas con la excepción de los 23 miles de euros que mantenemos con el banco agente Renta 4.

12. PATRIMONIO NETO

Capital social

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Capital escriturado	25.770	31.394
	25.770	31.394
Número de acciones	25.770.450	31.393.925
Valor nominal por acción	1 €	1 €

Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 se ha producido una reducción de capital por un importe de 5.624 miles de euros (nota 19).

La cotización de la Sociedad, tanto a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, como a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 ha sido de 10,90€/acción.

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las entidades que participan en el capital social de la Sociedad en un porcentaje igual o superior a un 5% son las siguientes:

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

31 de diciembre de 2025	% participación	Nº de participaciones
El Arverjal, S.L.	29,59%	7.624.218
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	24,61%	6.343.260
Unicaja Banco, S.A.	11,91%	3.069.054
Eurozasa, S.L.	6,66%	1.715.429
Resto (39 accionistas)	27,23%	5.739.893
Total	100,00%	25.770.450

31 de diciembre de 2024	% participación	Nº de participaciones
El Arverjal, S.L.	24,29%	7.624.218
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	20,21%	6.343.260
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	17,91%	5.623.475
Unicaja Banco, S.A.	9,78%	3.069.054
Eurozasa, S.L.	5,46%	1.715.429
Resto (39 accionistas)	22,35%	7.018.489
Total	100,00%	31.393.925

a) Acciones en patrimonio propias

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

El movimiento durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2024	21.270	(300)
Adquisiciones	-	-
Bajas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	21.270	(300)
Adquisiciones	-	-
Bajas	(100)	(1)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	21.170	(299)

Con fecha de 12 de abril de 2021, Silicius suscribió con Renta 4 Banco, S.A. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad. Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2025 representan el 0,082% del capital social de la Sociedad y totalizan 21.170 acciones. El coste medio de las acciones propias vendidas a 31 de diciembre de 2025 ha sido de 10,90 euros por acción.

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

b) Reservas por ajuste de combinación de negocios - Acciones B -

El movimiento de las reservas registradas como consecuencia del acuerdo de liquidez descrito en la Nota 19 es el siguiente:

	Miles de euros
	<u>Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B</u>
Saldo a 31.12.2023	(49.765)
Actualización financiera	(7.486)
Saldo a 31.12.2024	<u>(57.251)</u>
Bajas	57.251
Saldo a 31.12.2025	<u>-</u>

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha cancelado la deuda que mantenía con Merlin Properties SOCIMI, S.A en relación con las Acciones B por importe de 57.251 miles de euros que se corresponden con un precio de 11,90€/acción para la amortización de 5.623.475 acciones.

13. RESULTADO DEL EJERCICIO

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Base de reparto:</u>		
Pérdidas y ganancias	<u>16.921</u>	<u>(20.646)</u>
<u>Aplicación:</u>		
Reserva legal	1.692	-
Reserva voluntaria	6.768	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(20.646)
Dividendos	8.460	-
	<u>16.921</u>	<u>(20.646)</u>

El 23 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2024.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

14. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Los pasivos a coste amortizado incluyen:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito (1)	144.125	70.441
Acreedores por arrendamiento financiero (2)	7.118	7.495
Fianzas y otras garantías (3)	6.072	5.851
	157.315	83.787
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	2.407	68.247
Acreedores por arrendamiento financiero	377	371
Otros pasivos financieros	-	45.896
Deudas a C/P con accionistas	-	57.251
Proveedores	5.031	2.057
Acreedores varios	-	435
	7.833	174.257

(1) El importe de "deudas con entidades de crédito", corresponde a la deuda bancaria que existe en la compañía. Después de la reordenación de la deuda realizada en el mes de abril de 2025, la mayoría del importe está en el largo plazo.

(2) El importe de "acreedores por arrendamiento financiero" corresponde al arrendamiento financiero suscritos por la Sociedad para la adquisición del inmueble "Obenque, 4", clasificado dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias.

(3) Dentro del epígrafe de "Fianzas y otras garantías" se encuentran registradas las fianzas por el arrendamiento de los inmuebles que la Sociedad mantiene en propiedad, cuyo importe a cierre de ejercicio, 31 de diciembre de 2025, asciende a 6.072 miles de euros (5.851 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo para los ejercicios terminados en diciembre de 2025 y diciembre de 2024 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2025	Entidad Financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Importe financiado	Miles de euros		Total
					Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	
Préstamo hipotecario Obenque	BBVA	28/04/2017	28/04/2032	1.875	886	156	1.042
Préstamos locales sindicado 60M	CaixaBank/Otros	30/04/2025	15/03/2032	60.000	43.168	102	44.796
Préstamo hipotecario Unicaja 20 M	Unicaja	29/12/2020	29/12/2032	20.000	12.215	1.942	14.388
Préstamo hoteles sindicado 103M	BBVA/Otros	30/04/2025	15/03/2035	103.000	87.856	207	92.099
					144.125	2.407	152.325

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	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	3.363	672	4.035
Préstamo hipotecario Zamora y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	7.342	548	7.890
Préstamo hipotecario Los Madraza	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	6.935	865	7.799
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
					70.441	68.247	138.688

Con la nueva estructura de financiación, hay 139.635 miles de euros a tipo variable cubiertos con un derivado financiero y los otros 14.392 miles de euros a tipo variable con un diferencial de 1.75% + EUR 3M.

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

	Ratio LTV Portfolio	Ratio LTV Global	Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD)	Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) del portfolio
Préstamo hotelero BBVA/otros 103M	≤ 50%	≤ 50%	≥ 2,0	≥ 2,0
Préstamo locales CAIXA/otros 60M	≤ 40%	-	≥ 1,1	≥ 1,1

Miles de euros

	Deuda financiera neta/FFPP	Deuda financiera bruta	Ratio debt yield
Préstamo hotelero BBVA/otros 103M	≤ 70%	-	-
Préstamo locales CAIXA/otros 60M	-	< 200.000	> 11%

Definiciones:

- Loan to Value (LTV) del porfolio: significa el cociente entre (a) la suma del principal dispuesto pendiente de reembolso de la financiación y (b) el valor agregado de los inmuebles del porfolio determinado conforme al informe de valoración RICS más reciente.
- Loan to Value (LTV) Global: significa el cociente entre (a) la suma del principal dispuesto pendiente de reembolso de la totalidad de endeudamiento financiero y (b) el valor agregado de los inmuebles de la financiada determinado conforme al informe de valoración RICS más reciente.
- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) del porfolio: calculado como el cociente resultante de la división: (a) los ingresos netos operativos del porfolio registrados en el período de 12 meses que finalice en la fecha de cálculo correspondiente y (b) el servicio de la deuda porfolio correspondiente a ese mismo plazo.
- Ratio de cobertura del servicio de la deuda (RCSD) global: significa el cociente entre (a) los ingresos netos operativos globales registrados en el periodo de 12 meses que finalice en la fecha correspondiente y (b) el servicio de la deuda global correspondiente a ese mismo plazo.
- Ratio Debt Yield: significa, en cada momento, el cociente entre (i) los Ingresos Netos Operativos Globales registrados en el periodo de doce (12) meses que finalice en la fecha de cálculo correspondiente y (ii) la suma del principal dispuesto pendiente de reembolso de la Financiación en la Fecha de Cálculo correspondiente.
- Deuda financiera bruta: significa, en cada momento y respecto de los Estados Financieros anuales consolidados de la Financiada, la suma de las siguientes partidas de deuda del pasivo corriente y del pasivo no corriente: (i) las deudas con entidades de crédito a largo plazo y corto plazo (siempre que correspondan a importes no dispuestos bajo las líneas de crédito), (ii) las obligaciones y otros valores negociables a largo plazo y corto plazo, (iii) acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo y corto plazo, (iv) otros pasivos financieros a largo y corto plazo (excluyendo arrendamientos operativos), así como (v) cualquier otra deuda u obligación financiera que genere un gasto financiero excluyendo:
 - a) cualquier Deuda Subordinada;
 - b) deuda clasificada en "acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" que genere pago de un gasto financiero;
 - c) cualquier financiación de proyecto (ring-fenced) otorgada a las filiales de la Financiada, cuyo reembolso dependa exclusivamente de flujos de caja de proyectos específicos sin recurso alguno a la Financiada;
 - d) cualquier obligación diferida y contingente, incluyendo compromisos de pago sujetos a condiciones suspensivas en la medida en que se mantengan contingentes;
 - e) la valoración "marked to market value" de los Contratos de Cobertura
- Deuda Financiera Neta: significa, en cada momento y respecto de los Estados Financieros anuales consolidados de la Financiada, la Deuda Financiera Bruta menos la tesorería y aquellas otras partidas incluidas en el subgrupo 57 del Plan General Contable en dicho momento. Los fondos propios significan, en cada momento, la suma de las aportaciones dinerarias de la Financiada en concepto de capital social, prima de asunción, aportaciones directas de accionistas y deuda subordinada.

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

Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

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

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	28	19
Ratio de operaciones pagadas	30	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	17	33
Miles de euros		
Total de pagos realizados	22.712	32.468
Total de pagos pendientes	3.248	1.277

Número (unidades)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	4.917	4.739
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	93%	90%
Volumen (miles de euros)		
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	19.932	29.258
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	88%	92%

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de Proveedores y Acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pago.

15. INGRESOS Y GASTOSa) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad ha sido obtenido en su totalidad en España.

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Ingresos		
Rentas	26.105	24.812
Refacturación de gastos	4.612	4.568
	30.717	29.380

b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Sueldos, salarios y asimilados	1.480	1.193
Cargas sociales	293	292
	1.773	1.485

En el ejercicio 2025 ha habido dos indemnizaciones por despido improcedente por un importe de 95 miles de euros, en el ejercicio 2024 no hubo indemnizaciones por despido.

El número medio de empleados la Sociedad en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 y en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Directivos	4	4
Titulados superiores	6	5
Administrativos y otros	8	9
	18	18

El número de empleados a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Directivos	4	4
Titulados superiores	6	5
Administrativos y otros	7	9
	17	18

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2025		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	2	2	4
Titulados superiores	3	3	6
Administrativos y otros	5	2	7
	10	7	17
Categorías	A 31 de diciembre de 2024		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	2	2	4
Titulados superiores	1	4	5
Administrativos y otros	5	4	9
	8	10	18

A 31 de diciembre de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad se compone de 9 hombres y 4 mujeres. A 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad se componía de 12 hombres y 2 mujeres.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

No ha habido empleados con ningún grado de discapacidad durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

c) Otros gastos de explotación

El desglose de los gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Comunidades	2.329	2.617
Reparaciones y conservación	1.363	1.344
Servicios profesionales independientes	4.885	3.846
Primas de seguros	307	305
Servicios bancarios y similares	34	51
Publicidad	539	588
Suministros	826	914
Otros servicios	506	591
Retribución de consejeros	-	151
	10.789	10.407

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

d) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

- La Sociedad ha registrado bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" el deterioro dotado por importe de 9.413 miles de euros al 31 de diciembre de 2025. Además, en ese epígrafe, también se contabiliza el impacto positivo de la venta de los activos transmitidos a Merlin realizada por 8.676 miles de euros. (nota 19)
- Asimismo, la Sociedad ha registrado en el epígrafe "deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" la cantidad de 26.731 miles de euros derivada de la transmisión de activos a Merlin, por la parte que se ha recibido para la cancelación de las hipotecas asociadas a dichos activos. (nota 19)

16. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

16.1. Saldos con Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	29	164
Hacienda pública deudora por IS	239	361
Total activos	268	525
Pasivos		
Retenciones e ingresos a cuenta	60	60
Hacienda pública acreedora por IS	351	-
Impuesto sobre el valor añadido y similares	854	333
Organismos de la seguridad social acreedora	22	42
Total pasivos	1.288	435

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

16.2. Impuesto sobre beneficios

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

31 de diciembre de 2025	Miles de euros					
	Régimen general - 25%			Régimen SOCIMI - 0%		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	-	16.921	-	16.921
Impuesto de sociedades	-	-	-	-	(935)	(935)
Diferencias permanentes	5.538	-	5.538	337	(587)	(251)
Diferencias temporarias						
Con origen en el ejercicio	-	-	-	19.761	-	19.761
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	(27)	(27)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(2.769)	(2.769)	-	-	-
Compensación BIN AIE	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal) - Régimen general	-	-	2.769	-	-	(35.469)

El gasto o ingreso por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Impuesto corriente	(450)	
Impuesto diferido	1.385	(427)
Impuesto no corriente		-
Impuesto sobre las ganancias	935	(427)

16.3. Activos y pasivos por impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuesto diferido registrados a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	Miles de euros	
	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Activos		
Activos por impuesto diferido	901	901
Total activos	901	901
Pasivos		
Pasivos por impuesto diferido	17.420	18.804
Total pasivos	17.420	18.804

a) Activos por impuesto diferido

El movimiento de los activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Miles de euros
Total activos por impuesto diferido al 31.12.23	901
Altas procedentes de combinaciones de negocio	-
Regularización por valoraciones	-
Ajustes por deterioro	-
Total activos por impuesto diferido al 31.12.24	901
Altas procedentes de combinaciones de negocio	-
Regularización por valoraciones	-
Ajustes por deterioro	-
Total activos por impuesto diferido al 31.12.25	901

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados por considerar el Consejo de Administración de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

Con ocasión de la fusión por absorción efectuada por la Sociedad a BIN 2017, S.L.U., Mazabi Tropicana, S.L.U. y Atalaya Carretas, S.L.U., Silicius se subrogó en los créditos fiscales generados por las sociedades absorbidas. Con motivo de lo anterior, a 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cuenta con bases imponibles negativas pendientes de compensación por importe de 6.042 miles de euros (6.042 miles de euros en 2024) y deducciones fiscales pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2025 por importe de 4.550 miles de euros (4.550 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

b) Pasivos por impuesto diferido

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros
	Saldo
Total pasivos por impuesto diferido al 31.12.23	18.378
Altas procedentes de combinaciones de negocio	426
Bajas procedentes de ventas de inmuebles	-
Total pasivos por impuesto diferido al 31.12.24	18.804
Altas procedentes de combinaciones de negocio	-
Bajas procedentes de ventas de inmuebles	(1.384)
Total pasivos por impuesto diferido al 31.12.25	17.420

Durante el ejercicio 2025 se han registrado las bajas de los impuestos diferidos de las ventas de Plaza Mayor, Madrazo y Biniacollet.

En este sentido, con motivo de las fusiones y ampliaciones de capital mediante aportaciones no dinerarias se pusieron de manifiesto plusvalías tácitas derivadas de la diferencia entre los valores por los que se han incorporado los activos a los estados financieros y sus bases fiscales. Dichas plusvalías, conforme a lo establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, serán objeto de tributación por la Sociedad en el momento en que tenga lugar la venta del activo que lo generó.

16.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de tres años, además del ejercicio en curso. A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene abiertos a inspección los impuestos de los cuatro últimos años. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que

surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las Cuentas Anuales.

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

16.5. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021

La información requerida por el artículo 11 de la Ley SOCIMI se detalla a continuación:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021 de 9 de julio.

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

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en 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.

La Sociedad dispone a 31 de diciembre de diciembre de 2025 de reservas posteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 3.211 miles de euros. De las cuales 1.210 miles de euros proceden de rentas que han tributado al tipo general de gravamen, y 2.001 miles de euros a rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento.

La Sociedad disponía a 31 de diciembre de 2024 de reservas posteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 1.519 miles de euros. De las cuales 1.210 miles de euros procedían de rentas que han tributado al tipo general de gravamen, y 309 miles de euros a rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento.

- 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.

Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 ha habido devolución de prima de emisión por importe de 2.000 miles de euros. Durante el ejercicio 2024 no hubo distribución de dividendo. Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, el pasado 27 de junio de 2023 la Junta General de Accionistas acordó la distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2022, de los cuales 8.727 miles de euros serán aplicados como dividendos (Nota 11).

A este respecto, sobre los 8.727 miles de euros:

- 2.802 miles de euros procedían de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- 5.925 miles de euros procedían de rentas sujetas al tipo de gravamen general del 15%.

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

- 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.

Durante el ejercicio 2025 ha habido devolución de prima de emisión por importe de 2.000 miles de euros.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

- Dividendo de ejercicio 2025, correspondiente al ejercicio 2025 por importe de 2.000 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 25 de junio de 2025. Este reparto de prima de emisión se liquidó el 30 de junio de 2025
 - Dividendo de ejercicio 2023, correspondiente al ejercicio 2022 por importe de 8.727 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 27 de junio de 2023. Este dividendo no se repartió, sino que la Sociedad hizo un "scrip dividend".
- 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 la Sociedad se encuentran dentro de este apartado. Por otro lado, las participaciones en entidades cumplen los requisitos del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

Durante el ejercicio terminado a fecha de 31 de diciembre de 2025, se ha dado de baja la reserva por ajuste de combinación de negocios (acciones B) que la sociedad tenía en balance por importe de 57.251 miles de euros. Esto es debido a la reducción de capital con la salida del accionariado de Merlin Properties SOCIMI (nota 19)

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

A continuación, se incluye la información requerida en relación con las aportaciones no dinerarias acogidas al régimen especial previsto en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades:

2020

Operación	Inmueble	Acogimiento al régimen de neutralidad fiscal	Período de adquisición del elemento transmitido	Valor en sede de la aportante	Valor en sede de la adquirente	Miles de euros
						Beneficios fiscales adquiridos sujetos a cumplimiento de requisitos
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	CC La Fira	No	-	-	-	No
	CC Thader	No	-	-	-	No
	Nassica	No	-	-	-	No
Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L.	Hotel Plaza Las Matas	Si	2020	-	-	No
	Las Matas	Si	2020	5.249	18.004	No
	Muebles Boom Parque Oeste	Si	2020	-	-	No
	Mediana vacía Parque Oeste	Si	2020	-	-	No
Midamarta, S.L.	Edificio Arista	Si	2019	52.385	48.000	No

Adicionalmente, la entidad Mazabi Lanzarote fue absorbida por Silicius mediante un proceso de fusión por absorción en diciembre de 2019. En este sentido, en el ejercicio 2016, Mazabi Lanzarote se acogió a la exención por reinversión previsto en la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto Sobre Sociedades por las rentas obtenidas por la transmisión de un complejo hotelero localizado en Lanzarote, con lo que en dicho ejercicio

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

no tributó en su Impuesto sobre Sociedades por el beneficio generado con la venta. Como resultado de lo anterior, la citada sociedad se encontraba en la obligación de reinvertir 15.000 miles de euros entre los ejercicios 2015 y 2019 (fecha límite 1/12/2019). A estos efectos, la NFIS exige el cumplimiento de los siguientes requisitos: i) reinversión de la renta obtenida en un plazo entre el año previo y los 3 siguientes a la transmisión (2015-2019) y ii) mantenimiento de los elementos en que se ha materializado la reinversión en el patrimonio de la Compañía durante 5 años. Por aplicación de dicho régimen, Mazabi Lanzarote reinvirtió la totalidad de la renta obtenida en el Hotel Cala Mandía Park y un inmueble localizado en Castellón ("Edificio Conforama"). De esta forma, en el ejercicio 2019, Mazabi Lanzarote terminó de materializar la reinversión de 15.000 miles de euros, consolidando la exención por reinversión a la que se acogió en el ejercicio 2016.

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

17. RESULTADO FINANCIERO**a) Ingresos y gastos financieros**

El detalle de los ingresos y gastos financieros reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Ingresos financieros:		
Intereses de préstamos	291	473
	291	473
Gastos financieros:		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-
Por deudas con terceros	(11.668)	(15.627)
	(11.668)	(15.627)
Otros ingresos y gastos de carácter financiero:		
- Variación del valor razonable de instrumentos financieros	1.133	-
	1.133	-
	(10.244)	(15.154)

b) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

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

Resultados por enajenaciones y otras:		
- Enajenación de participaciones en empresas del grupo y asociadas	949	-
- Transmisión de activos a Merlin Properties SOCIMI S.A	26.732	-
	27.681	-
	27.681	-

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

18. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

a) Pasivos contingentes y contingencias

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no tiene pasivos contingentes ni contingencias. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no mantiene ninguna provisión medioambiental ni contingencias.

b) Avales

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene contratados avales por importe de 283 miles de euros (283 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

19.1. Transacciones con partes vinculadas

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Otros gastos de explotación		
Mazabi Gestión, S.L.	2.912	1.316
Total	2.912	1.316
Ingresos financieros		
Atalaya Atocha, S.L.	92	86
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	2	23
Total	94	109

19.2. Saldos con partes vinculadas

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

A 31 de diciembre de 2025	Miles de euros				
	Clientes empresas del grupo y asociadas	Créditos a corto plazo	Créditos a largo plazo	Proveedores empresas del grupo y asociadas	Deudas con accionistas
Atalaya Atocha, S.L.	-	1.861	-	-	-
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	32	-	-	-
Total	-	1.893	-	-	-

A 31 de diciembre de 2024	Miles de euros				
	Clientes empresas del grupo y asociadas	Créditos a corto plazo	Créditos a largo plazo	Proveedores empresas del grupo y asociadas	Deudas con accionistas
Atalaya Atocha, S.L.	-	1.544	-	-	-
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (*)	-	448	-	-	57.251
Total	-	1.992	-	-	57.251

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(*) El saldo registrado a 31 de diciembre de 2024 con Merlin Properties SOCIMI, S.A. correspondía a la cuenta a cobrar, que se encontraba registrada dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias (Nota 6) e inmovilizado intangible (Nota 5).

19.3. Deuda 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 una ampliación de capital a la que acudió la sociedad Merlin Properties SOCIMI, S.A. mediante aportación no dineraria. Los activos aportados, cuyo valor razonable ascendió a 173.042 miles de euros, son los siguientes:

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

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

• Acciones A. En relación con las mismas, Merlin ostenta el derecho a transmitir a Silicius el 50% de las acciones líquidas a un precio equivalente al 50% del precio de emisión total de las acciones líquidas en la fecha del segundo aniversario del cierre de la primera aportación, que tuvo lugar el 27 de febrero de 2020. En relación a este mecanismo, la Sociedad procedió a registrar un pasivo por valor de 86.521 miles de euros surgida de la combinación de negocios y, a pesar de que está condicionado a que las mismas no fuesen transmitidas con anterioridad por Merlin por su total o en parte, siguiendo un principio de prudencia en la combinación de negocios, para reflejar las obligaciones de recompra anteriormente descritas respectivamente en relación a las acciones A.

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

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

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

No obstante lo anterior, en el caso de que el Consejo de Administración de Silicius no estuviera conforme con la selección de Activos llevada a cabo por Merlin, Silicius deberá comunicárselo a Merlin en el plazo de quince días hábiles desde la fecha en la que Merlin le hubiera comunicado la selección de los Activos y estaría obligado a comprar o amortizar en efectivo las Acciones Líquidas B al precio de emisión (incluyendo nominal y prima) al que fueron emitidas. En estas circunstancias, resultará de aplicación lo previsto en el apartado anterior en materia de

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

ajustes al precio de compra o amortización en el supuesto de que, con anterioridad al Quinto Aniversario, Merlin hubiera transmitido acciones de la Sociedad en un número que excediera del número de Acciones Liquidadas A. En relación con este mecanismo, la Sociedad procedió a registrar un pasivo por valor de 15.000 miles de euros surgido de la combinación de negocios y a pesar de que está condicionado a que las acciones no fuesen transmitidas con anterioridad por Merlin por su total o en parte, siguiendo un principio de prudencia en la combinación de negocios, para reflejar las obligaciones de recompra anteriormente descritas respectivamente en relación con las acciones B.

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

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

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

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

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

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

Conforme a los términos descritos en el Contrato, la ejecución del mecanismo de liquidez (acciones A) se llevó a cabo el día 27 de julio de 2022.

Una vez comentados los antecedentes del Mecanismo, el 10 de septiembre de 2025, Silicius recibió la notificación por parte de Merlin Properties SOCIMI S.A sobre el ejercicio de dicho mecanismo de acciones B con su firme intención de ejecutarlo. La intención de Merlin Properties SOCIMI S.A era ejecutarlo a través el apartado a) anteriormente descrito, es decir, a través de la devolución en especie de determinados activos inmobiliarios preseleccionados por ellos.

Finalmente, eligieron los activos inmobiliarios sitios en la calle Los Madrazo números 6 – 10, Madrid y un hotel en Biniancollet (Menorca). Esto se aprobó por la Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el día 18 de noviembre de 2025 bajo el punto segundo de su orden del día. (la "Reducción de Capital")

En consecuencia, el Mecanismo de Liquidez B ha quedado totalmente satisfecho y ejecutado. El valor asignado a las acciones de Merlin objeto de amortización en la Reducción de Capital ascendieron a un importe total de 66.947.890 euros (redondeado al número entero más cercano) que se corresponde con un precio de 11,9050747557051 euros por acción amortizada. En consecuencia, el capital social de la Sociedad se redujo en 5.623.475 euros mediante la amortización de CINCO MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRÉS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO (5.623.475) acciones propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A., de UN EURO (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, representativas de aproximadamente un 17,91% del capital social de la Sociedad. El

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

capital social de la Sociedad resultante de la reducción quedó fijado en VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS (25.770.450,00€) dividido en VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA (25.770.450) acciones de UN EURO (1,00€) de valor nominal cada una.

El restante de la reducción de capital ha ido contra reservas voluntarias que tenía la Sociedad, quedando estas reducidas en un importe de SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS QUINCE EUROS (61.324.415,00 €). Después de esta reducción, el importe total de estas reservas voluntarias se queda fijado en CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS CON 53 EUROS (189.143.666,53€)

Asimismo, con carácter simultáneo a la ejecución de la Reducción de Capital, Merlin, por cuenta de la Sociedad, ha procedido a amortizar anticipadamente el principal de la deuda pendiente asignada a los Activos Inmobiliarios bajo los dos contratos de financiación sindicada anunciados por la Sociedad el 6 de mayo de 2025: el contrato de financiación sindicada suscrito por la Sociedad con BBVA, S.A., Banco Santander, S.A., Banca March, S.A., Kutxabank, S.A. y Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito, y el contrato de financiación sindicada suscrito por la Sociedad con Caixabank, S.A., Banco Pichincha España, S.A. y Abanca Corporación Bancaria, S.A. El importe total de deuda de principal asignada a los Activos Inmobiliarios que ha sido amortizado bajo los dos contratos de financiación sindicada asciende a un importe total de 26.731.857 euros. La Sociedad otorgó la correspondiente escritura pública de Reducción de Capital social.

19.4. Contrato de gestión

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

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

Servicios

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

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

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 normativa aplicables, obtener y mantener todos los permisos necesarios para prestar el servicio, actuar conforme a la Estrategia de la Sociedad, disponer de los medios necesarios, colaborar con

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

profesionalidad con cualesquiera otros consultores o profesionales, en definitiva, atender al cumplimiento de sus funciones como Gestor.

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

Remuneración

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

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

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

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

Forma de pago

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

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

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

Duración y vigencia

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

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

20. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Retribución a los miembros del órgano de administración y Alta Dirección:

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ha ascendido a 154 miles de euros. Esta cantidad corresponde a sus servicios prestados durante el ejercicio 2025 y se ha pagado en diciembre. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ha ascendido a 150 miles de euros. Ha habido remuneración a la alta dirección por importe de 180 miles de euros durante el 2025 (en el ejercicio 2024 se pagaron 179 miles de euros).

Asimismo, la Sociedad ha pagado 33 miles de euros en concepto de primas por seguros de responsabilidad civil que cubran a los miembros del Consejo de Administración de la misma o a la alta dirección por el ejercicio de su cargo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (33 miles de euros durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y la Alta dirección no han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y la Alta dirección no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo constituidos por la Sociedad.

Situaciones de conflicto de interés de los administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital obliga a los administradores a notificar al Consejo de Administración de la Sociedad y, en su defecto, a los otros administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Del mismo modo, los administradores deberán comunicar la participación directa o indirecta que ellos o personas vinculadas a ellos tengan en cualquier empresa que se dedique a actividades similares, análogas o complementarias a las del objeto de la Sociedad, así como a comunicar los cargos o funciones que puedan tener en la misma.

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

Se hace constar que todos los miembros del Consejo de Administración comunican si a 31 de diciembre de 2025 mantienen participaciones directas o indirectas en sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social al de la Sociedad. Sin embargo, no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, por su parte ni por personas vinculadas a ellos con intereses en la Sociedad.

21. COMBINACIONES DE NEGOCIO

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 no han tenido lugar combinaciones de negocios.

22. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. son los siguientes:

	Miles de euros	
	2025	2024
	PwC	PwC
Servicios de auditoría de cuentas	70	70
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-	-
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	-	-
Otros servicios prestados por el auditor	25	24
	95	94

(*) No se incluyen servicios fiscales.

23. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados. Si que se dedican recursos a conseguir mejor eficiencia energética en los activos y mejor sostenibilidad, como luego se hablará en el Informe de Gestión.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la memoria de las presentes cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

24. INFORMACIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

La Sociedad ni durante el ejercicio 2025 ni durante el ejercicio 2024 ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

25. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

26. HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 hasta la formulación de las presentes cuentas anuales, se han producido varios hechos posteriores relevantes que se indican a continuación:

- 27 de enero de 2026 - Inscripción de la escritura pública de reducción de capital mediante la amortización de acciones y de modificación de estatutos sociales. La reducción del capital social ha

sido por una cantidad total de 5.623.475 euros, mediante la amortización total de 5.623.475 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una de ellas representadas mediante anotaciones en cuenta.

- 2 de marzo de 2026 – Se firmó un contrato de arras para la venta del edificio sitio en C/Obenque 4 con entrega de un importe de 1.750 miles de euros, que es el 10% del precio acordado de venta. Se entregó aval garantizando el importe arrado y el resto de la cantidad se recibirá en el momento de escritura pública. Esta venta tiene efectos en el ejercicio 2025.

ANEXO I – DETALLE DE SOCIEDADES PARTICIPADAS POR LA SOCIEDAD

Inmueble	Ciudad	Provincia	Fecha adquisición	Fecha inicio computo REG.SOCIMI	Tipo de activo
Mazabi General Dávila, S.L.	Santander	Cantabria	24/07/2019	24/07/2019	Oficinas
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Ibiza	Baleares	24/07/2019	24/07/2019	N/A
Atalaya Atocha, S.L.	Madrid	Madrid	24/07/2019	24/07/2019	Residencial
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	Luxemburgo	21/11/2019	21/11/2019	Oficinas
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	Madrid	Madrid	24/07/2019	24/07/2019	N/A
Mazabi Recoletos, S.L.	Madrid	Madrid	24/07/2019	24/07/2019	N/A

ANEXO II – DETALLE DE INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD

Inmueble	Ciudad	Provincia	Fecha adquisición	Fecha inicio computo REG.SOCIMI	Tipo de activo
Velázquez, 136	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
Paseo de la Castellana, 178	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
Paseo de 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	31/01/2019	31/01/2019	Retail
Parque Tecnológico Zamudio	Zamudio	Vizcaya	08/02/2019	08/02/2019	Oficinas
Careaga, 109	Barakaldo	Vizcaya	08/02/2019	08/02/2019	Retail
San 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	Cádiz	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
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	Madrid	Madrid	08/09/2020	08/09/2020	Hotel
Las Matas	Las Rozas	Madrid	08/09/2020	08/09/2020	Retail
Carretas, 10 - Paz, 11	Madrid	Madrid	24/07/2019	27/09/2022	Hotel
Cala Domingos sn	Mallorca	Islas Baleares	24/07/2019	27/09/2022	Hotel
Edificio Arista	Rivas	Madrid	29/12/2020	29/12/2020	Oficinas

INTRODUCCIÓN

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las Cuentas Anuales de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

1.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (SILICIUS) se constituyó el 30 de septiembre de 2015 en España de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "Ley de Sociedades de Capital") bajo el nombre de Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A. cambiando su denominación por la actual el 29 de abril de 2021.

La Sociedad comunicó con fecha 27 de septiembre de 2019 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Con fecha 23 de septiembre de 2021, SILICIUS comenzó a cotizar en BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) con el 100% de sus acciones. A 31 de diciembre de 2025, el capital social asciende a 25.770 miles de euros, representado por 25.770.450 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

La estrategia de Silicius tiene como objetivo lograr una cartera diversificada de alta calidad que genere rentas sostenibles a largo plazo y liquidez para sus accionistas. Desde su constitución, Silicius ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en la adquisición y aportación de nuevos activos, así como en la gestión de estos con el objetivo de añadir valor a su cartera e incrementar la rentabilidad de los accionistas orientada a la optimización de los ingresos, fidelidad de los arrendatarios y sostenibilidad medioambiental.

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

La política de inversión de la Sociedad está enfocada en invertir de forma diversificada en activos de oficinas, high street, logístico, residencial, hoteles, parques y centros comerciales; ubicados en zonas prime de las principales ciudades de España.

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

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

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

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

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

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

2.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y RESULTADOS DE LA SOCIEDAD

La Sociedad ha tenido un buen comportamiento operativo, con incrementos de rentas comparables el total de sus activos.

SILICIUS ha cerrado el ejercicio con unas Rentas Brutas de 28,5 millones de euros, un EBITDA de 13,7 millones de euros y un FFO de 2,2 millones de euros.

El valor de los activos (valoración RICS realizada por un experto independiente (Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U) asciende a 474 millones de euros que supone un descenso de 77 millones de euros (-16,1%) respecto al ejercicio 2024, diferencia justificada por las ventas del periodo.

La robustez de la cartera en términos comparables, "Like for Like", se manifiesta obteniéndose un crecimiento en las rentas brutas en +7,6% superando a la inflación, gracias a los escalados de la renta de los contratos ya firmados y las nuevas comercializaciones. Año con gran intensidad comercial con la firma de 170 nuevos contratos de arrendamiento finalizando el año 2025 con una ocupación de los inmuebles en explotación del 88%, ajuste respecto a la ocupación del año 2024 debido a las ventas de activos y salida de un arrendatario relevante de un edificio de oficinas.

Hoteles:

La cartera de hoteles ha experimentado un incremento de rentas en términos "like for like" con respecto al 2024 provocada por los nuevos acuerdos alcanzados con los arrendatarios con rentas escalonadas sobre los contratos de arrendamiento devengadas este 2025. Las rentas brutas han experimentado un ligero descenso hasta los 9.360 miles de euros (-0,02% respecto a 2024), el descenso se debe a que en 2025 se ha vendido el hotel de Biniancollet. En cuanto al nivel de ocupación se ha finalizado el ejercicio con un 100% (sin variación respecto a 2024).

Este 2025 se han llevado a cabo obras de mejora y adecuación en el Hotel Tropicana en Cala Domingos por importe de 1.559 miles de euros, así como en hotel sito en Calle Carretas por importe de 633 miles de euros.

Centros Comerciales:

Las rentas brutas han aumentado hasta alcanzar los 11.356 miles de euros (+10,50% respecto al 2024). Se finaliza el periodo 2025 con una ocupación media de un 86% con 2.6 años de Periodo media de vigencia de los Arrendamientos. La afluencia anual ha presentado un incremento del 5,0% respecto a 2024 y las ventas se ven incrementadas en un 12,0 % respecto a 2024. Entre los principales contratos y renovaciones firmados en el ejercicio se encuentra Buga Ramen en CC Bahía Plaza; Mas que fresas, Real Futboleros y Chicken uncles en CC Thader; y Geek Atmosphere o Half Price en CC Fira.

La mejora en activos corresponde a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en Centro Comercial La Fira, por un importe de 471 miles de euros y en el centro comercial Thader 2.155 miles de euros.

Oficinas:

La variación en el segmento de oficinas ha disminuido con respecto a 2024, en un -54,8% de rentas brutas, llegando a alcanzar un importe de 1.359 miles de euros. El descenso se debe a la venta del 90% de las participaciones que tenía la sociedad sobre Mazabi General Dávila S.L. La ocupación a cierre de ejercicio es de 67%, 5 puntos por encima del dato de 2024.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

Residencial:

La cartera de residencial ha aumentado en rentas un 22,2% con respecto al 2024, alcanzando unas rentas brutas de 1.388 miles de euros. La ocupación a cierre de ejercicio es de un 100%.

Durante el ejercicio 2025 se han vendido los principales edificios que teníamos en este segmento, por un lado el edificio de Los Madrazo 6-10 por importe de 58.563 miles de euros y por otro, el edificio sito en Plaza Mayor de Madrid por importe de 3.200 miles de euros.

Retail:

El segmento de Retail ha experimentado un aumento en rentas brutas llegando a un total de 4.734 miles de euros, un 5,2% más que en 2024. Se debe al indexado de rentas y también al incremento de las mismas por IPC.

Logístico:

En cuanto al segmento logístico, la variación ha sido positivo llegando a los 386 miles de euros en 2025, un 2,8% por encima de las rentas del 2024. Esta variación es debida a la actualización del IPC. La ocupación se mantiene sin ninguna variación, finalizando el año con el 100% de ocupación.

Las principales ratios de la Sociedad son:

	2025		2024	
	Miles de euros	2025 vs 2024 (%)	Miles de euros	2024 vs 2023 (%)
Cifra de Negocios	30.717	4,5%	29.380	(9%)
Resultado Neto ⁽¹⁾	16.921	182%	(20.646)	(95%)
Patrimonio Neto ⁽¹⁾	265.651	20%	260.426	(7,1%)

Actividad inversora y desinversora

El total de capex durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025 ha sido de 7.263 miles de euros (en Silicius a nivel individual)

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 2.155 miles de euros en el CC Thader, 1.592 miles de euros en el edificio Arista, 1.559 miles de euros en Hotel Cala Domingos y 471 miles de euros en el CC La Fira.

Además, durante 2025, se han formalizado cuatro desinversiones por un importe agregado de 109 millones de euros con una prima sobre ultimo GAV de un 17%.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

1



Edificio Plaza Mayor, 6 de Madrid

2



90% de las participaciones sociales de Mz Gal Dávila SL

Fecha de Venta	01/05/25	Fecha de Venta	09/05/25
Precio ⁽¹⁾	€ 3,2 m	Precio ⁽¹⁾	€21 m

1) Venta por un importe de 3,2 miles de euros, supone un +40% sobre último GAV

2) Venta del 90% de las participaciones sociales de la mercantil Mazabi General Dávila, S.L. Valor neto recibido por las participaciones sociales de 5,2 millones de euros.

3



Edificio Los Madraza 5, 8 y 10

4



Edificio hotel Biniancollet (Menorca)

Fecha de Venta	22/12/25	Fecha de Venta	22/12/25
Precio ⁽¹⁾	€ 58,5 m	Precio ⁽¹⁾	€35,3 m

3) Venta por un importe de 58,5 millones de euros, supone un 20% sobre último GAV.

4) Venta por un importe de 35,3 millones de euros, supone un +18% sobre último GAV.

Evolución previsible de la Sociedad en 2026

La evolución esperada en 2026 es favorable, la Sociedad espera continuar con sus elevadas tasas de ocupación y mantener su sólido flujo de caja, debido al largo periodo de arrendamiento restante (4,5 años para el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025, ponderado por las rentas brutas).

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

3.- RECURSOS DE CAPITAL Y LIQUIDEZ:

3.1. Endeudamiento

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

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha obtenido una nueva financiación sindicada por importe total de 163,3 millones de euros para la amortización de endeudamiento financiero existente que permite alcanzar el objetivo de alinear los términos y condiciones de sus principales fuentes de financiación, ampliar su vencimiento, establecer una estructura financiera mas flexible y con menor coste.

Además, se han amortizado 28M € de deuda adicional por las ventas del periodo.

A cierre del ejercicio 2025 el endeudamiento financiero de la Sociedad asciende a 159 millones de euros, conformado por leasings y préstamos hipotecarios. El Ratio LTV de la Sociedad asciende a 30% con un tipo de interés medio de 4,66%. El vencimiento de la deuda es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2025

	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
Pasivos financieros						
Deudas con entidades de crédito	2.476	5.342	6.585	8.432	130.884	153.719
Proveedores y otras cuentas a pagar	4.937	-	-	-	-	4.937
Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.288	-	-	-	-	1.288
	8.700	5.342	6.585	8.432	130.884	159.944

Miles de euros	2025	2024
RCSD	2,1%	1,19%
LTV	30%	44%
GAV	474.352	551.292

Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD): calculado como el cociente resultante de la división: (a) el Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda, entre (b) el importe agregado del Servicio de la Deuda, ambos correspondientes al Periodo de Cálculo finalizado con carácter inmediatamente anterior a la fecha de medición del Ratio.

Loan to Value (LTV): calculado como el cociente resultante de la división: (a) endeudamiento pendiente de amortizar, entre (b) el valor de tasación de los bienes inmuebles a nivel consolidado. Mide la relación entre el importe del préstamo concedido y el valor del total de las propiedades.

Gross Asset Value (GAV): Calculado como la suma de los valores de tasación de los bienes inmuebles a nivel consolidado.

3.2 Liquidez disponible

La posición de reservas de liquidez de SILICIUS a 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.8 millones de euros.

3.3 Obligaciones y operaciones fuera de balance

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

Asimismo, SILICIUS tiene un horizonte de proyectos en distintos grados de avance en los que tiene comprometidos para el ejercicio 2025 un importe de 3,5 millones de euros.

4.- EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

Las acciones de la Sociedad cotizan en el BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) desde el 23 de septiembre de 2021. Las acciones salieron a cotizar a 15,40 €/acción cerrando a 10,90€/acción a 31 de diciembre de 2025.

5.-ACCIONES PROPIAS

El movimiento habido durante el ejercicio 2025 ha sido el siguiente:

	<u>Número de acciones</u>	<u>Miles de euros</u>
Saldo a 1 de enero de 2024	21.270	(300)
Adquisiciones	-	-
Bajas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	21.270	(300)
Adquisiciones	-	-
Bajas	(100)	(1)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	21.170	(299)

Con fecha de 12 de abril de 2021, Silicius suscribió con Renta 4 Banco, S.A. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad. Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2025 representan el 0,082% del capital social de la Sociedad y totalizan 21.170 acciones. El coste medio de las acciones propias vendidas a 31 de diciembre de 2025 ha sido de 10,90 euros por acción.

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

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

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

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

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

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

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

6.1 Riesgo de mercado:

SILICIUS está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes. Es por ello que, a 31 de diciembre de 2025, la ocupación media de la cartera de activos en explotación es del 88% con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 4.5 años (ponderado por las rentas brutas).

6.2 Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito de la actividad ordinaria de la Sociedad es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas. Dicho riesgo también está mitigado por la diversificación por tipo de producto en el que la Sociedad invierte y consecuentemente en la tipología de los clientes.

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

El Consejo de Administración de la Sociedad ha preparado estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, pues considera que no existe duda acerca de la capacidad de la Sociedad para generar recursos a través de sus operaciones, cumplir con sus compromisos a corto plazo y estabilizar su liquidez.

6.4 Riesgo de tipo de interés:

A cierre de 2025 la Sociedad tiene un tipo de Interés medio de 4,66%. El endeudamiento a tipo fijo supone el 91% del total de la deuda de la compañía.

6.5 Riesgo de tipo de cambio:

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

6.6 Riesgos ligados a las acciones:

El riesgo asociado a la valoración; en la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de Savills a 31 de diciembre de 2025. Para la fijación de dicho precio, la Sociedad ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles, la futura actualización de las rentas y la rentabilidad de salida estimada.

6.7 Riesgo fiscal:

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

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

En este sentido, la Dirección de la sociedad, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre del 2025 se cumplen todos los requisitos incluido el test de rentas.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

No existen más riesgos que los explicados en la Nota 4 de la memoria.

7.- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La Sociedad, está regulada por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Como SOCIMI, estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.

Distribución del resultado:

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	16.921	(20.646)
Aplicación:		
Reserva legal	1.693	
Reserva voluntaria	6.768	
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(20.646)
Dividendos	8.460	-
	16.921	(20.646)

8.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el año 2025 ni el 2024.

9.-PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	28	19
Ratio de operaciones pagadas	30	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	17	33
Miles de euros		
Total de pagos realizados	22.712	32.468
Total de pagos pendientes	3.248	1.277

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

Proveedores y Acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pago.

De acuerdo con la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	4.917	4.739
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	93%	90%

Volumen (miles de euros)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	19.932	29.258
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	88%	92%

10.- CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIOAMBIENTE

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

El objetivo es perseguir la diferenciación de sus inmuebles en esta línea y, con este fin, en 2025 la Sociedad ha continuado avanzando en la integración de la sostenibilidad en su cartera de activos realizando inversiones para la mejora del rendimiento ambiental de los inmuebles.

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

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

11.- PERSONAL

El número de empleados a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, distribuido por categorías:

Categorías	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Directivos	4	4
Titulados superiores	6	5
Administrativos y otros	7	9
	17	18

La Distribución por sexos a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2025		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	2	2	4
Titulados superiores	3	3	6
Administrativos y otros	5	2	7
	10	7	17

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

A 31 de diciembre de 2024

Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	2	2	4
Titulados superiores	1	4	5
Administrativos y otros	5	4	9
	8	10	18

Durante el 2025 se han llevado a cabo distintos tipos de formación tanto para los empleados como para el Consejo de Administración:

Tipo de formación:

	A 31 de diciembre de 2025		
	Hombres	Mujeres	Total horas
PBCyFT	8	8	16
Ciberseguridad	2	2	4
ESG	26	26	52
PRL	31	27	58
Sistema control interno	5	4	9
Inglés	238	306	544
Cumplimiento Penal	2	2	4
	312	385	697

12.- MEDIDAS CONTRA EL FRAUDE Y LA CORRUPCIÓN.

Silicius se compromete firmemente a combatir la corrupción y el fraude en todas sus formas. Para ello, hemos implementado una serie de herramientas internas que incluyen el Canal Ético, accesible a todos los grupos de interés, y procedimientos de due diligence en materia de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo. Además, se han desarrollado mapas de riesgos y auditorías exhaustivas para identificar y mitigar posibles amenazas.

Lucha contra la Corrupción:

Silicius ha fortalecido sus mecanismos de detección y gestión del riesgo de corrupción mediante la implementación de diversas medidas preventivas y correctivas. La compañía cuenta con una robusta Estructura de Control Interno, complementada por el Código de Ética y Conducta y el Canal Ético, que juntos refuerzan las acciones contra la corrupción. Estas iniciativas no solo cumplen con los requisitos legales y regulatorios, sino que también reflejan el compromiso de Silicius con la transparencia y la integridad en todas sus operaciones. La compañía continúa evolucionando su Modelo de Compliance penal hacia una estructura basada en la Norma UNE 19601:2017 Sistemas de gestión de compliance penal, asegurando así una gestión eficaz y ética de sus actividades.

Acciones Propuestas:

- Fortalecer la Formación y Concienciación:** Continuar con las formaciones anuales y divulgar píldoras periódicas de concienciación en materia de acoso y corrupción. Esto ayudará a mantener a todos los empleados informados y comprometidos con las políticas de cumplimiento.
- Auditorías Internas y Externas:** Realizar auditorías internas y externas del sistema de compliance penal para asegurar que se cumplen los estándares de la Norma UNE 19601. Esto incluye la auditoría interna del sistema y la auditoría externa para obtener la certificación.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

3. **Eficacia de la Gestión de Riesgos Penales:** Evaluar continuamente la eficacia de la gestión de riesgos penales y ajustar las políticas de compliance según sea necesario. Esto incluye la revisión de la estructura organizativa y el sistema de control interno para detectar fraudes y otras irregularidades.
4. **Procedimientos de Due Diligence:** Implementar procedimientos de due diligence en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo. Esto incluye la revisión de contratos con terceros para asegurar que se cumplen las políticas anticorrupción.
5. **Canal Ético:** Promover el uso del Canal Ético para la denuncia de cualquier irregularidad o conducta inapropiada. Esto incluye la gestión de denuncias y la investigación de las mismas por parte de personal especializado.
6. **Política de Operaciones Vinculadas:** Asegurar que todas las operaciones vinculadas se comunican previamente y se declaran responsables. Esto incluye la implementación de medidas para garantizar que las operaciones se realizan en condiciones de mercado y respetando el principio de igualdad de trato entre los accionistas.

13.- HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 hasta la formulación de las presentes cuentas anuales, se han producido varios hechos posteriores relevantes que se indican a continuación:

- 27 de enero de 2026 – Inscripción de la escritura pública de reducción de capital mediante la amortización de acciones y de modificación de estatutos sociales. La reducción del capital social ha sido por una cantidad total de 5.623.475 euros, mediante la amortización total de 5.623.475 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una de ellas representadas mediante anotaciones en cuenta.
- 2 de marzo de 2026 – Se firmó un contrato de arras para la venta del edificio sitio en C/Obenque 4 con entrega de un importe de 1.750 miles de euros, que es el 10% del precio acordado de venta. Se entregó aval garantizando el importe arrado y el resto de la cantidad se recibirá en el momento de escritura pública. Esta venta tiene efectos en el ejercicio 2025.

El Consejo de Administración de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. con fecha 9 de abril de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a reformular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025



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



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



D. Guillermo de la Puerta Olabarría
(Vocal del Consejo de Administración)



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



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

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025



Consejo de Administración

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

Dña Teresa Micaela Mencos Valdés
(Vocal del Consejo de Administración)

Dña Micaela Bohórquez Mencos
(Vocal del Consejo de Administración)

SUARLOPEZ S.L
Persona física representante D. Luis Suárez
López
(Vocal del Consejo de Administración)

Camin de la Mesa S.A.U
Persona física representante Dña Cristina
Rubio García
(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 SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante, 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 9 de abril de 2026, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración aprobó por unanimidad:
 - a) La formulación de las Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión consolidado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025.
 - b) La formulación de las Cuentas Anuales individuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025.
- II. Que la celebración de la Reunión del Consejo de Administración se realizó a través de medios 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 9 de abril de 2026, siendo el contenido íntegro inalterado.

Y para que así conste a los efectos oportunos, se expide la presente Certificación en Madrid a 9 de abril de 2026.

Vº. Bº. PRESIDENTE



D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

SECRETARIO NO CONSEJERO



D. Luis Ortego Castañeda



**INFORME SOBRE LA
ESTRUCTURA
ORGANIZATIVA Y SISTEMA
DE CONTROL INTERNO**

Abril 2026

Este informe tiene por objeto describir de manera completa y estructurada la organización interna y el sistema de control interno de SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A., dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado, 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 en sus disposiciones concordantes. Asimismo, se atiende a los requerimientos establecidos en la Circular 3/2020 del Segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, "BME Growth"), relativa a la información que deben proporcionar las empresas incorporadas a negociación en dicho mercado.

El documento ofrece una descripción amplia, detallada y coherente de la estructura organizativa de la Compañía, identificando sus distintos niveles jerárquicos, la distribución de funciones y las responsabilidades asignadas a cada área o departamento. Se expone la arquitectura organizativa desde una perspectiva global, permitiendo comprender el modelo de gobierno interno y la asignación de competencias clave.

Asimismo, el informe desarrolla de manera integral el marco de control interno aplicado a los procesos de preparación, revisión y validación de la información financiera de la Compañía. Para ello, se describen los mecanismos, procedimientos, controles y herramientas implantados con el fin de asegurar una gestión rigurosa y eficiente de los procesos contables y financieros. Dichos elementos se orientan a garantizar la integridad, veracidad, consistencia y exactitud de la información que SILICIUS reporta a los mercados y a los distintos órganos supervisores.

El contenido del documento persigue, en última instancia, poner de manifiesto el compromiso de la Compañía con el cumplimiento normativo, la transparencia y las buenas prácticas de gobierno corporativo, asegurando que los grupos de interés —accionistas, inversores, reguladores y demás stakeholders— dispongan de información fiable sobre la estructura interna y los sistemas de control que sustentan la actividad de SILICIUS

Este informe ha sido aprobado por el Comité de Compliance y ratificado por el Consejo de Administración en su reunión del 26 de marzo de 2026.





Índice

1.	Sobre Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	3
1.1.	Datos Identificativos	3
1.2.	Objeto Social	3
1.3.	Información relevante.....	4
2.	El Sistema de Cumplimiento Normativo.....	5
2.1.	Estructura del Sistema de Cumplimiento Normativo	5
2.2.	Elementos del Sistema de Cumplimiento Normativo.....	8
3.	Gestión de Riesgos.....	9
3.1.	Sistema de Control Interno de la Información Financiera	10
3.2.	Sistema de Control Interno: Riesgos Empresariales y de Sostenibilidad.....	11
4.	Información Financiera	12
4.1.	Sistema de Gestión de la Información.....	13
5.	Supervisión del Sistema	13
6.	Hitos del 2025.....	15



1. Sobre Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.

1.1. Datos Identificativos

Denominación Social	SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Nacionalidad	Española
CIF	A-87382453
Domicilio Social	Calle Velázquez, 123, 28006, Madrid

1.2. Objeto Social

De conformidad con el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, SILICIUS tiene por objeto social, con carácter principal, la realización de las siguientes actividades:

“a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;

b) la tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, “SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

c) la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley SOCIMI; y

d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.”



1.3. Información relevante

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. es una SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria) gestionada por un equipo con amplia experiencia en el mercado inmobiliario patrimonial y especializada en la adquisición y gestión de inmuebles en rentabilidad. Su actividad principal se centra en la adquisición y promoción de inmuebles urbanos para su arrendamiento, incluyendo (i) locales comerciales; (ii) oficinas; (iii) hoteles; (iv) centros comerciales; (v) activos residenciales; y (vi) activos logísticos.

La Sociedad se constituyó como sociedad anónima por tiempo indefinido el 30 de septiembre de 2015, bajo la denominación SILICIUS INMUEBLES EN RENTABILIDAD, SOCIEDAD ANÓNIMA, con domicilio social inicial en Madrid. Posteriormente, el 14 de septiembre de 2018 se acordó un cambio de denominación social, pasando a designarse SILICIUS INMUEBLES EN RENTABILIDAD, S.A. SOCIEDAD UNIPERSONAL, y en esa misma fecha se trasladó el domicilio social al actual, situado en calle Velázquez 123, 6ª Planta, Madrid (28006). Meses después, el 14 de diciembre de 2018, el accionista único aprobó la transformación de la entidad en sociedad limitada, y el 8 de febrero de 2019 la Sociedad dejó de ser unipersonal como consecuencia de un aumento de capital.

En el transcurso de ese mismo año, el 27 de septiembre de 2019, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de SOCIMI, y, posteriormente, el 29 de noviembre de 2019, se acordó un nuevo cambio de denominación social, adoptando el nombre de SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Este proceso de evolución societaria continuó con la transformación en sociedad anónima, acordada el 29 de diciembre de 2020, formalizada en escritura pública el 29 de abril de 2021 y finalmente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 13 de mayo de 2021.

Ese mismo 29 de abril de 2021, coincidiendo con la elevación a público de la transformación, se aprobó igualmente el cambio de denominación social a la actual SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



2. El Sistema de Cumplimiento Normativo

2.1. Estructura del Sistema de Cumplimiento Normativo

Con la implantación en Silicius del Sistema de Control Interno se persigue no solo atender los requerimientos regulatorios específicos sino conseguir que el “sistema” sea operativo:

- Identificación áreas organización;
- Identificación procesos clave;
- Identificación riesgos en cada proceso/actividad;
- Establecimiento controles para cada riesgo.
- Control y seguimiento del cumplimiento de los controles.

La estructura organizacional sitúa los objetivos y componentes de COSO a lo largo de la organización de Silicius definiendo sus líneas de autoridad y la comunicación entre los que deben realizar las tareas.

Los distintos roles que intervienen en el Sistema de Control Interno (“SCI”), se agrupan en el modelo conocido como las “Tres líneas de defensa”:



De conformidad con lo definido por los artículos 12 y siguientes de los Estatutos Sociales de Silicius, así como por el resto de los reglamentos y normativa interna, el modelo de gobierno de SILICIUS se compone de los siguientes órganos sociales:



Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es la encargada de aprobar, en términos generales y de acuerdo con la legislación vigente, la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior, y resolver sobre la aplicación del resultado.

El funcionamiento interno de la Junta, así como sus funciones y competencias, se encuentran regulados en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Consejo de Administración

Corresponde al Consejo de Administración la responsabilidad de la administración y representación de la Compañía. Su funcionamiento interno, así como la definición de sus funciones, competencias y reglas de actuación, se encuentran establecidos en los Estatutos Sociales y desarrollados en el Reglamento del Consejo de Administración, que regulan el marco de gobierno corporativo aplicable al órgano.

El Consejo de Administración está integrado por 13 Consejeros y un Secretario no Consejero, con la siguiente estructura: un Presidente, un Vocal y Consejero Delegado, un Vicesecretario, un Secretario del Consejo y el resto de los consejeros, tanto personas físicas como representantes de diversas personas jurídicas accionistas:

- D. Ignacio Francisco Mencos Valdés. Presidente.
- D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando. Vocal y Consejero Delegado.
- D. Vicente Gómez de la Cruz. Representante persona física de Atalaya Inversiones Financieras, S.L.
- Dña. Cristina Rubio García. Representante persona física de Camin de la Mesa, S.A.U.
- D. Marino Medina Martínez. Vocal.
- D. Luis Francisco Suárez López. Representante persona física de Suarlopez, S.L.
- D. Santiago Royo López. Representante persona física de Royo Wood, S.L.
- D. Guillermo de la Puerta Olabarría. Vicesecretario.
- Dña. Concepción Díaz Guerrero. Representante persona física de Eurozasa, S.L.
- D. Miguel Hernando Martínez. Representante persona física de Amitrón, S.L.
- D. Daniel de la Pedraja Yllera. Representante persona física de Kenvest Restoration, S.L.



- D. Luis Ortego Castañeda. Secretario del Consejo.
- Dña. Teresa Micaela Mencos Valdés. Vocal.
- Dña. Micaela Bohórquez Mencos. Vocal.

Junto a los órganos sociales y de gobierno mencionados, Silicius dispone de organismos, comisiones y comités necesarios para la correcta y transparente llevanza de la Compañía. En concreto, en materia de gestión de riesgos y cumplimiento normativo, destacar:

Comité de Compliance

Tiene encomendada la función de supervisar el funcionamiento y cumplimiento del Modelo de cumplimiento y prevención de riesgos penales implantado en la Compañía, así como del Sistema de Control Interno, disponiendo de capacidad, autoridad y legitimidad suficientes para desarrollar las funciones que le han sido encomendadas por el Consejo de Administración de SILICIUS.

Auditoría Interna

Tiene como función principal proporcionar al Consejo de Administración el apoyo necesario para supervisar de manera efectiva los sistemas de control interno y la gestión de riesgos relevantes dentro de la Sociedad, a través del Comité de Compliance. Para ello, actúa como una función independiente y objetiva, desempeñando diversas actividades que aseguran el buen funcionamiento y la mejora continua de la organización.

Todo este proceso se regula a través de un Reglamento General, que establece las normas internas de actuación para la función de Auditoría Interna. Este reglamento se ajusta a las mejores prácticas internacionales y a las normas de auditoría generalmente aceptadas, siguiendo las pautas de los organismos competentes y las directrices del Instituto de Auditores Internos, asegurando que las actividades se realicen conforme a estándares profesionales internacionales.

Auditoría Externa

Las cuentas anuales de la Compañía, individuales y consolidadas, son auditadas por la reconocida firma de auditoría Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L.



2.2. Elementos del Sistema de Cumplimiento Normativo

Sin perjuicio de los EESS, así como la normativa aplicable a las Compañías y al Mercado, la Compañía tiene suscritos ciertos códigos, reglamentos, procedimientos, protocolos y políticas para garantizar un control interno adecuado, en particular:

❖ Regulación del Modelo y sus órganos:

- Código ético y de conducta;
- Estatutos Sociales;
- Reglamento de la Junta General de Accionistas;
- Reglamento del Consejo de Administración;
- Reglamento del Comité de Compliance;
- Reglamento del Comité de Sostenibilidad;
- Reglamento interno de Conducta del Mercado de Valores.

❖ Protocolos y procedimientos:

- Canal ético;
- Protocolo de Acoso Laboral;
- Procedimiento de Homologación de Proveedores.

❖ Políticas Corporativas:

- Política General de Gobierno Corporativo;
- Política Fiscal Corporativa;
- Política de Cumplimiento Penal;
- Política de Control y Gestión de Riesgos;
- Política de Comunicación y Contacto con Accionistas e Inversores;
- Política Anticorrupción;
- Política de Sostenibilidad;
- Política de Gestión de Conflictos de Interés;
- Política de Operaciones Vinculadas;
- Manual de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.



3. Gestión de Riesgos

La Compañía se encuentra expuesta a diversos riesgos relacionados, entre otros, con los instrumentos financieros. Sobre ello, Silicius ha definido los principales órganos y áreas involucradas en el control y gestión de riesgos.

MODELO DE GESTIÓN DE RIESGOS DE SILICIUS			
GOBIERNO DE LA GESTIÓN DE RIESGOS	Consejo de Administración		
	<ul style="list-style-type: none"> • Traza el rumbo de la Organización. • Vela por que la estrategia a corto, medio y largo plazo de la Organización se alinee con la estrategia y con las condiciones de mercado. • Se encarga de la definición, supervisión y seguimiento de las políticas, estrategias y directrices generales. • Aprueba la Política de Control y Gestión de Riesgos. • Fija el nivel de riesgo aceptable en cada momento. • Autoriza la respuesta al riesgo. • Recibe reporte periódico respecto de los riesgos. • Hace un seguimiento de las medidas tomadas respecto de los riesgos. 		
GESTIÓN DE RIESGOS	1ª Línea de defensa	2ª Línea de defensa	3ª Línea de defensa
	<p style="text-align: center;"><u>Áreas de Negocio</u></p> <p>Los cargos responsables de cada una de las áreas y/o departamentos de negocio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifican y evalúan los riesgos de cada uno de los procesos. • Supervisan la ejecución de los controles de cada uno de los procesos. • Ejecutan los controles periódicamente. • Garantizan la efectividad y operativa de los controles. 	<p style="text-align: center;"><u>Funciones de Control</u></p> <p>Como segunda línea de defensa, las Funciones de Control proporcionan la base sobre la que se asienta el Sistema de Control Interno de la Organización, proponiendo directrices al Órgano de Gobierno y controlando la ejecución de estas por parte de la primera línea de defensa.</p> <p>Estas funciones recaen sobre el área de Cumplimiento Normativo así como sobre el Comité de Compliance.</p>	<p style="text-align: center;">Auditoría Interna</p> <p>Vela proactivamente por el buen funcionamiento del Sistema de Control Interno, de Gestión de Riesgos y de Gobierno. Por ello, se encarga de la supervisión exhaustiva del sistema, y de forma sistemática a la primera y segunda línea de defensa en la ejecución de sus respectivas responsabilidades en materia de gestión y control de riesgos.</p>

El Modelo de Gestión de Riesgos de Silicius se basa en el Modelo "COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*) – ERM (*Enterprise Risk Management – Integrated Framework*), que facilita tanto la identificación y evaluación del impacto, como la probabilidad de ocurrencia de los distintos riesgos a los que la Compañía está expuesta.

Actualmente, Silicius cuenta, dentro de su Sistema de Gestión de Riesgos, con un Sistema de Control Interno (SCI) y un Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF). Adicionalmente, y en línea con su compromiso con la Gestión de Riesgos Empresariales, la sostenibilidad, la transparencia informativa y el cumplimiento normativo bajo los más altos estándares, la compañía ha llevado a cabo una integración completa de los riesgos empresariales identificados en Control Interno junto con los riesgos de sostenibilidad.

Esta integración se ha desarrollado en el marco del Sistema de Gestión de Riesgos Empresariales y, de forma más específica, dentro del SCI, permitiendo una visión unificada y coherente de todos los riesgos relevantes para la organización.



3.1. Sistema de Control Interno de la Información Financiera

El Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) constituye un marco estructurado de políticas, procedimientos y actividades de control orientado a garantizar la fiabilidad, integridad y transparencia de la información financiera que elabora la organización. Su adecuada implantación asegura el cumplimiento de la normativa aplicable, reduce los riesgos de error o fraude y aporta confianza a los órganos de gobierno, accionistas, inversores y demás grupos de interés.

En definitiva, el SCIIF se erige como un pilar fundamental para una toma de decisiones rigurosa, basada en información financiera precisa y coherente.

Objetivos esenciales del SCIIF

- Existencia y ocurrencia: Verifica que las transacciones registradas sean reales, se hayan producido efectivamente y estén adecuadamente sustentadas.
- Integridad: Asegura que todas las operaciones han sido registradas, evitando omisiones o pérdidas de información.
- Valoración: Garantiza que los elementos financieros se reconocen y valoran conforme a los criterios establecidos por la normativa contable aplicable.
- Presentación y comparabilidad: Favorece una clasificación, presentación y divulgación homogéneas que permiten el análisis y la comparabilidad temporal de la información financiera.
- Derechos y obligaciones: Confirma que los estados financieros reflejan de forma fiel los derechos, obligaciones, activos y pasivos de la compañía.

Elementos clave para su correcto funcionamiento

- Compromiso y capacitación del personal implicado en la ejecución de los controles y procesos.
- Disponibilidad de recursos adecuados para realizar las actividades de control de manera eficaz.
- Diseño, documentación y operatividad continua de los mecanismos de control, garantizando su funcionamiento sostenido en el tiempo sin depender de personas concretas.



- Supervisión y seguimiento sistemático, orientado a detectar, evaluar y corregir posibles deficiencias de forma oportuna.
- Evaluación periódica del sistema, tanto interna como externa, para verificar su efectividad y promover una mejora continua.

En conjunto, los controles que integran el SCIIF resultan esenciales para asegurar la fiabilidad de la información financiera, el cumplimiento normativo y la solidez del sistema de gobierno corporativo, contribuyendo de manera directa a la credibilidad, transparencia y sostenibilidad de la organización.

3.2. Sistema de Control Interno: Riesgos Empresariales y de Sostenibilidad.

El Sistema de Control Interno (SCI) de Silicius constituye un marco único, integrado y transversal que tiene como finalidad garantizar la adecuada gestión de los riesgos de la compañía, incluyendo tanto los riesgos financieros como los no financieros —entre ellos los derivados de la sostenibilidad—, así como asegurar la fiabilidad de la información, el cumplimiento normativo y la protección de los activos

Las principales finalidades del SCI son:

- Proporcionar una visión global y una gestión integrada del control interno, asegurando la fiabilidad de la información financiera y no financiera, la salvaguarda de los activos y la prevención de riesgos en todas las áreas de Silicius.
- Garantizar el cumplimiento de la normativa aplicable, incluyendo los requerimientos derivados de la sostenibilidad y de la información corporativa.
- Monitorizar y revisar periódicamente los controles y procesos de Control Interno implantados en las distintas áreas operativas y corporativas.
- Elaborar informes periódicos para la Dirección, detallando las incidencias o incumplimientos detectados y las medidas de corrección y seguimiento adoptadas.
- Planificar anualmente las revisiones de procesos y aplicaciones, coordinando y supervisando su ejecución mediante técnicas de autoevaluación, revisión asistida u otros métodos adecuados.



En 2024, Silicius llevó a cabo un importante proceso de integración de los riesgos empresariales, incorporando de forma efectiva los riesgos relacionados con la sostenibilidad en su Sistema de Gestión de Riesgos Empresariales. Ese trabajo supuso una revisión metodológica profunda y la actualización de la Política de Control y Gestión de Riesgos e Impactos de la Compañía, alineándose con los requisitos normativos de la Directiva Europea CSRD y las guías de la EFRAG.

En 2025, esta evolución culmina en la configuración de un Sistema de Gestión de Riesgos único, plenamente integrado, que articula en un mismo marco el control y gestión. De esta manera, Silicius consolida un sistema robusto que permite gestionar de forma unificada el conjunto de riesgos e impactos que pueden influir tanto en la consecución de objetivos como en la generación de valor a largo plazo.

4. Información Financiera

De acuerdo con las recomendaciones de la CNMV, “una adecuada documentación del SCIF constituye una parte integral del sistema de control, ya que permite comprender los procesos y actividades de control de la organización”. Asimismo, facilita “informar al personal involucrado de sus responsabilidades, describir el contexto en el que operan los controles y permitir la supervisión y evaluación de su diseño”.

En línea con estas directrices, Silicius elabora y mantiene actualizada la documentación de los procesos significativos, en la que se detallan los objetivos de control, los riesgos identificados y los controles asociados a cada proceso. Esta documentación incluye, entre otros elementos:

- Flujogramas, que representan visualmente las actividades, responsables y puntos de control.
- Descripción detallada de procesos, que recoge su propósito, alcance y principales actividades.
- Matriz de controles del proceso, donde se vinculan riesgos y controles, así como su naturaleza, frecuencia y responsables.
- Segregación de funciones, analizando la adecuada separación de tareas para evitar conflictos de interés y reducir riesgos operativos o de fraude.



4.1. Sistema de Gestión de la Información

El sistema que soporta los procesos de negocio y el flujo de la información financiera y no financiera de Silicius es Prinex RE, una solución global de gestión empresarial especializada en el sector inmobiliario. La plataforma permite gestionar, entre otras funcionalidades:

- Facturación automática
- Actualización de rentas
- Gestión de consumos
- Gestión de impagos
- Repercusión de gastos
- Control financiero
- Gestión documental
- Cuenta de resultados
- Gestión de centros comerciales

Adicionalmente, Silicius utiliza el módulo Jet Reports para la elaboración de informes dirigidos a socios e inversores, complementándolo con otros informes internos que dan soporte al control y seguimiento de la gestión de la Sociedad.

5. Supervisión del Sistema

En SILICIUS, la supervisión del Sistema de Gestión de Riesgos se estructura en dos funciones complementarias: el Comité de Compliance y la Auditoría Interna, siendo esta última una función independiente y objetiva.

Comité de Compliance

En relación con el Sistema de Control Interno, el Comité de Compliance tiene encomendada la supervisión general del cumplimiento normativo. Entre sus responsabilidades destacan:

- Asesorar e informar al Consejo de Administración sobre el cumplimiento de la normativa aplicable y sobre las medidas adoptadas para mitigar los riesgos identificados.
- Identificar y evaluar periódicamente los riesgos de incumplimiento, ejecutando un programa de supervisión que verifique la implantación efectiva de políticas y procedimientos.



- Gestionar las relaciones con reguladores y supervisores asignadas por el Consejo de Administración.
- Asesorar y dar soporte al personal de la organización para asegurar el conocimiento de sus obligaciones y la existencia de sistemas de información eficaces.

En el ámbito del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), el Comité es responsable de:

- Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera regulada, informando al Consejo de las cuestiones relevantes.
- Revisar los procedimientos destinados a prevenir y detectar fraudes, blanqueo de capitales, financiación del terrorismo e irregularidades financieras o contables.

Al cierre de cada ejercicio, el Comité emite un informe anual al Consejo de Administración, que detalla las actuaciones realizadas y permite valorar la eficacia del Modelo de Cumplimiento y del Sistema de Control Interno en la prevención y detección de riesgos y posibles delitos.

Función de Auditoría Interna

La Auditoría Interna actúa con plena independencia y objetividad, proporcionando apoyo al Consejo —a través del Comité de Compliance— en la supervisión del control interno y la gestión de riesgos. Sus principales actividades incluyen:

- Evaluar la fiabilidad e integridad de la información, así como los medios para su identificación, medición y reporte.
- Verificar el cumplimiento de políticas, normas, procedimientos y contratos con impacto significativo para la Sociedad.
- Revisar los procesos de gobierno corporativo y la eficacia de la gestión de riesgos.
- Emitir recomendaciones de mejora y realizar el seguimiento de su implantación.
- Evaluar la eficiencia operativa de los principales procesos de la Sociedad.
- Supervisar el funcionamiento del SCIIF, analizar incidencias, debilidades y proponer acciones de mejora.

La función se rige por su Reglamento General, alineado con los estándares internacionales de auditoría interna y las normas profesionales emitidas por los organismos competentes.



6. Hitos del 2025

Silicius ha superado, nuevamente, la auditoría de Certificación en la Norma UNE 19601:2017 Sistemas de Gestión de Compliance Penal.



Asimismo, la Compañía, durante el 2025 ha trabajado, de manera inmediata y sin dilación, en la adaptación de su Sistema a la Norma UNE 19601:2025.



Silicius ha obtenido la Certificación en la Norma ISO 37002:2021 Sistemas de Gestión de Canales de Denuncias.

Silicius ha sido reconocida, un año más, por la European Public Real Estate Association (EPRA), obteniendo por segundo año consecutivo el máximo galardón en la categoría de reporting financiero.

Asimismo, la compañía ha mejorado notablemente su desempeño en materia de sostenibilidad: tras recibir en 2024 el Premio de Plata, Silicius ha alcanzado en 2025 el Premio de Oro en la categoría de sostenibilidad, consolidando su avance y compromiso en esta materia.



Oro en la categoría de EPRA BPR Award por Reporting Financiero.



Oro en la categoría de EPRA BPR Award por Sostenibilidad.

