

BME Growth

Madrid, 14 de marzo de 2024

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:

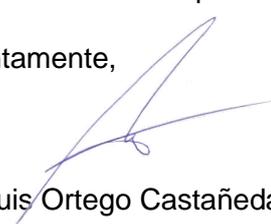
- Informe de auditoría, Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- Informe de auditoría, Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- Informe de estructura 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 al 31 de diciembre de 2023

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 2023, 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 2023, 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 93% de los activos del Grupo. Según se describe en la nota 2.7, el Grupo aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2023 una variación del valor razonable negativa de las inversiones inmobiliarias de 26.323 miles de euros, según lo descrito en la nota 6 de la memoria consolidada adjunta. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 597.604 miles de euros a 31 de diciembre de 2023.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.4 y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las rentabilidades de salida (*exit yields*), llegando a una valoración final.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Para una muestra de las altas de las inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de las mismas.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Hemos comprobado que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis clave de la valoración mediante diversas reuniones con el experto y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Realización de pruebas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador.

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, 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 2023 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.



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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

12 de marzo de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/04961

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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



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

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2023 e Informe de
Gestión Consolidado del ejercicio 2023

**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2023 DE SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

ÍNDICE	
BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023	1
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	3
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE. DICIEMBRE DE 2023	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	6
1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL	7
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS	9
3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	26
4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS.....	28
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE	31
6. INVERSIONES INMOBILIARIAS	32
7. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN.....	37
8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	41
9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR.....	44
10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	45
11. CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR ACCIÓN	45
12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR.....	50
13. INGRESOS Y GASTOS	56
14. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL	59
15. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES	63
16. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES	63
17. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	64
18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y POR LA LEY 11/2021	69
19. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS	71
20. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL	71
21. HECHOS POSTERIORES	71
ANEXO I – SOCIEDADES DEPENDIENTES, NEGOCIOS CONJUNTOS Y OPERACIONES CONJUNTAS INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	72
ANEXO II – INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DEL GRUPO	73

**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2023 DE SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2023 74



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

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresado en miles de euros)



ACTIVO	Notas	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	3.292	3.902
Inversiones inmobiliarias	6	597.604	705.840
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	7	2.472	8.566
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	8	2.458	1.678
Inversiones financieras a largo plazo		4.170	4.353
Otros activos financieros	8	4.170	4.353
Activos por impuesto diferido	15	1.078	1.078
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		611.074	725.417
ACTIVO CORRIENTE			
Anticipos a proveedores		-	1
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8 y 9	8.851	4.828
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		8.315	4.273
Otros créditos con las Administraciones Públicas		536	555
Inversiones financieras a corto plazo	8	-	6
Periodificaciones a corto plazo		139	78
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	20.858	5.654
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		29.848	10.567
TOTAL ACTIVO		640.922	735.984

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 2023.

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

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresado en miles de euros)



PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
PATRIMONIO NETO			
Capital social	11	31.394	30.955
Ganancias acumuladas y otras reservas	11.1	374.505	366.791
Acciones en patrimonio propias	11.1	(300)	(209)
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	18	(49.765)	(43.410)
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	11	(27.560)	10.827
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante		328.274	364.954
Participaciones no dominantes	11.2	3.131	2.984
TOTAL PATRIMONIO NETO		331.405	367.938
PASIVO NO CORRIENTE			
Provisiones a largo plazo	8	4	2
Deudas a largo plazo		209.958	252.532
Deudas con entidades de crédito	12	151.942	194.780
Otras deudas	12	7.866	8.232
Otros pasivos financieros	8 y 12	50.150	49.520
Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	17	49.765	43.410
Pasivos por impuesto diferido	15	22.943	24.716
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		282.670	320.660
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones a corto plazo	8	43	40
Deudas a corto plazo		18.252	40.888
Deudas con entidades de crédito	12	15.317	20.336
Otras deudas	12	365	359
Otros pasivos financieros	8 y 12	2.570	20.193
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.038	6.166
Proveedores y otras cuentas a pagar	8	2.297	5.738
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	705	370
Anticipos de clientes	8	36	58
Periodificaciones a corto plazo		5.514	292
TOTAL PASIVO CORRIENTE		26.847	47.386
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		640.922	735.984

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 2023.

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresada en miles de euros)



	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	34.554	39.968
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(26.323)	(1.633)
Otros ingresos de explotación		-	2.031
Gastos de personal	13.2	(1.367)	(1.093)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.077)	(850)
Cargas sociales		(290)	(243)
Otros gastos de explotación		(15.414)	(14.811)
Servicios exteriores	13.3	(12.191)	(12.445)
Otros tributos		(2.870)	(2.279)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(353)	(87)
Amortización y deterioro del inmovilizado intangible	5	(622)	(589)
Otros resultados		(116)	(439)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	(92)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(9.288)	23.342
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(1.944)	(67)
Ingresos financieros	13.4	164	217
Gastos financieros	13.4	(17.805)	(8.247)
Diferencias de cambio		-	(13)
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	7	587	1.160
RESULTADO FINANCIERO		(18.998)	(6.950)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(28.286)	16.392
Impuestos sobre beneficios	15	1.035	(1.650)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(27.251)	14.742
Atribuible a los Socios de la Sociedad Dominante		(27.560)	10.827
Atribuible a la participación no dominante		309	3.915
RESULTADO POR ACCIÓN (en euros):			
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros):		(0,88)	0,32
RESULTADO DILUIDO POR ACCIÓN (en euros):		(0,88)	0,32

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 2023.

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

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2023
(Expresado en miles de euros)**



	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Resultado del ejercicio	11	(27.251)	14.742
<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		(27.560)	10.827
Total resultado global del ejercicio atribuible a la participación no dominante		309	3.915

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 2023.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresado en miles de euros)

	Ganancias acumuladas y Otras reservas (Nota 11.1)	Acciones en patrimonio propias	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A (Nota 11.1)	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B (Nota 11.1)	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	TOTAL Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	Participaciones no dominantes (Nota 11.2)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2022	36.112	390.849	(124)	(80.964)	(23.570)	374.348	11.730	386.078
Corrección de error (neto de impuestos)	-	-	-	-	-	(9.370)	-	(9.370)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	10.827	10.827	3.915	14.742
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	(5.157)	(75.807)	-	80.964	-	1.457	3.915	5.372
Reducciones de capital (Nota 11)	-	51.007	-	-	(51.007)	-	-	-
Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	(11.946)	(11.946)
Cambios en el perímetro (Nota 1)	-	-	(85)	-	-	(85)	-	(85)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	(1.038)	(1.038)	(715)	(1.753)
Dividendos	-	-	-	-	-	(9.728)	-	(9.728)
Otras variaciones en el patrimonio neto	742	-	-	(10.470)	-	-	-	-
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	(5.157)	(24.058)	(85)	80.964	(10.470)	(10.851)	(12.661)	(23.512)
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2022	30.955	366.791	(209)	-	(43.410)	364.954	2.984	367.938
SALDO 1 DE ENERO DE 2023	30.955	366.791	(209)	-	(43.410)	364.954	2.984	367.938
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	(27.560)	(27.560)	309	(27.251)
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	(27.560)	(27.560)	309	(27.251)
Ampliación de capital (Nota 11)	439	5.614	-	-	-	6.053	-	6.053
Distribución del resultado	-	2.100	-	-	(2.100)	-	-	-
Cambios en el perímetro (Nota 1)	-	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición de acciones propias	-	-	(91)	-	-	(91)	-	(91)
Dividendos	-	-	-	-	(8.727)	(8.727)	(116)	(8.843)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	-	(6.355)	-	(6.355)	(46)	(6.401)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	439	7.714	(91)	-	(6.355)	(9.120)	(162)	(9.282)
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2023	31.394	374.505	(300)	-	(49.765)	328.274	3.131	331.405

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 2023.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2023
(Expresado en miles de euros)



	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(28.286)	16.392
Ajustes del resultado		42.408	9.191
Amortización y deterioro del inmovilizado intangible	5	622	589
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(1.944)	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		353	87
Ingresos financieros	13.4	(164)	(217)
Gastos financieros	13.4	17.805	8.247
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	26.323	1.633
Resultado inversiones contabilizadas por el método de la participación	7	(587)	(1.161)
Diferencias de cambio		-	13
Cambios en el capital corriente		6.274	(2.828)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(4.375)	(38)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(3.331)	(2.312)
Otros activos corrientes		(55)	62
Otros pasivos corrientes		5.225	(1.825)
Otros activos no corrientes		8.808	814
Otros pasivos no corrientes		2	471
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(16.809)	(9.246)
Cobro de intereses		164	-
Pago de intereses		(16.442)	(7.317)
Impuestos pagados		(531)	(1.929)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		3.587	13.509
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobros y pagos por desinversiones			
Cambios en el perímetro	1	-	16.047
Cobros por inversiones contabilizadas por el método de la participación		-	690
Cobros por inversiones inmobiliarias	6	86.629	5.759
Pagos por créditos a inversiones contabilizadas por el método de la participación		(780)	(345)
Pagos por inmovilizado intangible	5	-	(12)
Pagos por Inversiones inmobiliarias	6	(4.716)	(17.420)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		81.133	4.719
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
Ampliación de capital		-	-
Reducciones de capital		-	(80.964)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	5	(91)	(85)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(66.867)	59.836
Emisión de deuda financiera	8 y 12	2.813	92.912
Devolución deuda financiera	8 y 12	(69.680)	(33.076)
Devolución de deuda con entidades vinculadas		-	-
Cobros y pagos de dividendos		(2.558)	(1.753)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(69.516)	(22.966)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		15.204	(4.738)
Efectivo al inicio del ejercicio		5.654	10.392
Efectivo al final del ejercicio		20.858	5.654

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 2023.

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 2023 (Expresada en miles de euros)



1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

La Sociedad cotiza en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity desde el 23 de septiembre de 2021, teniendo su sede fiscal en la calle Velázquez, 123, 6ª planta, 28006, Madrid. Las acciones salieron a cotizar a 15,40€/acción cerrando a 10,90€/acción a 31 de diciembre de 2023.

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

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

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

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

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 2023 (Expresada en miles de euros)



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

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

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

Las cuentas anuales individuales de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron formuladas el 7 de marzo de 2024. Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2022 fueron formuladas el 30 de marzo de 2023. Ambas cuentas anuales fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 27 de junio de 2023.

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 período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (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 2023 se cumplen todos los requisitos incluido el test de rentas. Este último incumplido a cierre del 31 de diciembre de 2022, situación excepcional derivada del resultado positivo obtenido por la sociedad por la venta de las participaciones de Playa Bella y la venta de Muebles Boom.

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 2023 y 31 de diciembre de 2022:

A 31 de diciembre de 2023			
Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Mazabi General Dávila , S.L.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Actividad inmobiliaria	65,17%
Mazabi Santa Eulalia , S.L.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Actividad inmobiliaria	53,21%

A 31 de diciembre de 2022			
Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Mazabi General Dávila , S.L.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Actividad inmobiliaria	65,17%
Mazabi Santa Eulalia , S.L.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Actividad inmobiliaria	53,21%

No se han producido variaciones en el perímetro durante el ejercicio 2023.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

2.1 Bases de presentación

Estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 se han formulado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del

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 2023 (Expresada en miles de euros)



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 2023 se presentan comparativamente con información relativa al 31 de diciembre de 2022.

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

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2023:

- NIIF 17 "Contratos de seguros" reemplaza a la NIIF 4.
- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 — Información comparativa".
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables".
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables".
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción".

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

- Ninguna hasta la fecha.

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

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIIF 16 (Modificación) "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior".
- NIC 1 (Modificación) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes", "Pasivos no corrientes con condiciones ("covenants")".
- NIC 12 (Modificación) "Reforma fiscal internacional: normas modelo del Segundo Pilar".
- NIC 7 (Modificación) y NIIF 7 (Modificación) "Acuerdos de financiación de proveedores ("confirming")".
- NIC 21 (Modificación) "Falta de intercambiabilidad".

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

2.4 Uso de estimaciones

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

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

a) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

- 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 2023, los Administradores han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 6) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis de "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Estándares Profesionales de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2022 - "Red Book, y las International Valuation Standards (IVS)

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 2023 (Expresada en miles de euros)



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 2023 Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y a 31 de diciembre de 2022: 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 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 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).

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 2023 (Expresada en miles de euros)



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 conjuntos y control conjunto

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

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

2.5 Consolidación

a) Dependientes

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

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

b) Acuerdos Conjuntos

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

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 2023 (Expresada en miles de euros)



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 conjuntos y los acuerdos conjuntos coincide con la de la Sociedad dominante.

Información relevante sobre el método de la participación

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

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

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

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

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

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

2.6 Información financiera por segmentos

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



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

2.7 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de gastos se registran en la cuenta de resultados consolidada cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el coste del elemento reemplazado se incluye en el valor en libros de la propiedad, y se reevalúa su valor razonable.

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

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

2.8 Fondo de comercio

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

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

El fondo de comercio se asigna a las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) a efectos de evaluar su recuperabilidad. La asignación se hace a aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



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 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.

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 2023 (Expresada en miles de euros)



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 a cobrar que no devengan intereses de forma explícita se valoran por su nominal, siempre que el efecto de no actualizar financieramente los flujos de efectivo no sea significativo. La valoración posterior, en su caso, se continúa haciendo por su valor nominal.

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

Las inversiones en instrumentos de deuda que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, donde los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otro resultado global consolidado. Los movimientos en el valor en libros se toman a través de otro resultado global consolidado, excepto por el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro, ingresos por intereses y ganancias y pérdidas cambiarias que se reconocen en pérdidas y ganancias consolidadas. Las pérdidas y ganancias no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen en el otro resultado global consolidado. Cuando estos activos financieros se dan de baja contable, los ajustes acumulados en el valor razonable reconocidos en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados consolidada como pérdidas y ganancias.

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

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

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

e) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

f) Deterioro

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



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

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

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

2.11 Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

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

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

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

b) Deuda financiera

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

2.12 Compensación de instrumentos financieros

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

2.13 Capital social y ganancias por acción

El capital social está representado por acciones.

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 2023 (Expresada en miles de euros)



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

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

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



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.

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 a lo establecido en la NIC 40.

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

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en especie), menos cualquier incentivo de arrendamiento a cobrar;
- Pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo, inicialmente valorados con arreglo al índice o tipo en la fecha de comienzo;
- Importes que se espera que abone el Grupo en concepto de garantías del valor residual;

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 2023 (Expresada en miles de euros)



- El precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción, y
- Pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el Grupo de esa opción.

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

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

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

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 2023 (Expresada en miles de euros)



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.

a) Prestación de servicios

Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

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 tributaría 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.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



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.

Durante el ejercicio 2023 ha tenido lugar la distribución de resultados correspondiente al ejercicio 2022, de los cuales 8.727 miles de euros han sido aplicados como dividendos, 1.210 miles de euros se han aplicado a la reserva legal y 2.165 miles de euros se han aplicado a reservas voluntarias (nota 11).

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.

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 2023 (Expresada en miles de euros)



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:

	Miles de euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Deuda financiera	221.914	285.285
Inversiones inmobiliarias	597.604	705.840
Ratio Loan to Value	37%	40%
Efectivo y equivalente de efectivo	20.858	5.654
Líneas de crédito y otros préstamos no dispuestos	-	1.993
Total reservas de liquidez	20.858	7.647
Activo corriente	29.848	10.567
Pasivo corriente	26.847	47.386
Fondo de maniobra	3.001	(36.819)
	Miles de euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Deuda financiera	221.914	285.285
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(20.858)	(5.654)
Deuda financiera neta	201.056	279.631
Patrimonio neto	331.405	367.938
Deuda Financiera + Patrimonio neto	532.461	647.569
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	38%	43%

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 3.001 miles de euros.

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

- l) En las cuentas anuales de 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración indicaba una serie de hechos pendientes de los cuales, a fecha de la formulación algunos ya se han ejecutado y otros están más avanzados en el proceso:
 - Con fecha 29 de marzo de 2023, se ha producido la venta de dos inmuebles "Nassica" y "Amara, 20", por un importe de 18.402 miles de euros y 6.280 miles de euros respectivamente (Nota 6).

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 2023 (Expresada en miles de euros)



- Con fecha 20 de junio de 2023, se ha producido la venta de "San Onofre" por un importe de 14.450 miles de euros (Nota 6).
- El 26 de octubre de 2023 se formalizó la compraventa de la Mediana Parque Oeste, por importe de 3.500 miles de euros (Nota 6).
- Con fecha 15 de noviembre de 2023, se ha producido la venta de "Paseo de la Habana, 16" por un importe de 1.400 miles de euros (Nota 6).
- Con fecha 20 de diciembre de 2023, se ha producido la venta de "Velázquez,123" por un importe de 23.595 miles de euros (Nota 6).
- Con fecha 22 de diciembre de 2023, se ha producido la venta de "Hotel Conil Park" por un importe de 18.390 miles de euros (Nota 6).

En total se ha producido una amortización de la deuda hipotecaria asociada a los inmuebles vendidos de un total de 32.380 miles de euros.

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

- Durante el mes de julio 2023 se ha producido la desinversión de las participaciones de Atalaya Superficies comerciales, S.L. cuyo porcentaje en el momento de la venta era de un 21,87%. El precio de venta fijado es un total de 3.878 miles de euros, de los cuales la Sociedad dominante ha recibido a fecha de formulación un total de 2.879 miles de euros, aplazando 1 millón de euros, de los cuales 500 miles de euros se cobrarán el 18 de enero de 2024 y los restantes 500 miles de euros a 18 de julio de 2024 (Nota 21).
- Se han amortizado totalmente tanto el principal como los intereses de los contratos de deuda alternativa firmados el 15 de julio de 2022, cuyo principal ascendía a 19.500 miles de euros, de los cuales 16.500 miles de euros tenían vencimiento el 31 de marzo de 2024.

En consecuencia, los flujos de amortización de deuda con entidades de crédito en 2023 ascenderían a 69.680 miles de euros, siendo las reservas de liquidez de 20.858 miles de euros a 31 de diciembre de 2023.

III) Flujos de explotación:

- Los administradores de la Sociedad dominante prevén que los activos propiedad del Grupo generarán a futuro flujos de caja de explotación positivos suficientes, como se desprende del flujo de caja operativo positivo de 3.587 miles de euros del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. En este sentido, adicionalmente a las reservas de liquidez de 20.858 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 mencionadas anteriormente, el Grupo tiene previsto para 2024 un flujo de caja positivo de explotación de 22.905 miles de euros y un pago de intereses financieros de 14.124 miles de euros, y un flujo neto operativo antes de inversiones y financiaciones se estima en aproximadamente 5.150 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 inmuebles líquidos y suficientes para hacer frente a necesidades sobrevenidas de tesorería.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



Asimismo, el Grupo cumple todos los requisitos exigidos a 31 de diciembre de 2023 en relación con sus líneas de crédito.

La tabla de la Nota 8 presenta un análisis de los pasivos financieros agrupados por vencimientos de acuerdo con los plazos pendientes a la fecha de balance hasta la fecha de vencimiento estipulada en el contrato. Los importes que se muestran en la tabla corresponden a los valores resultantes del método del coste amortizado (valores contables), que básicamente coinciden con los flujos de efectivo esperados descontados (sin incluir los intereses que se devenguen en el futuro). Los saldos 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 al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, el Grupo ha firmado con entidades financieras financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria (Nota 8 y Nota 12). A 31 de diciembre de 2023, el importe dispuesto de estos contratos de financiación con interés variable asciende a 133.636 miles de euros (129.418 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) y a tipo fijo asciende a 35.027 miles de euros (85.698 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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

Estos análisis tienen en cuenta:

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

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 2023 (Expresada en miles de euros)



b) Riesgo de crédito

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

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

c) Riesgo de liquidez y empresa en funcionamiento

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

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

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 2023 se cumplen todos los requisitos incluido el test de rentas. Este último incumplido a cierre del 31 de diciembre de 2022, situación excepcional derivada del resultado positivo obtenido por la sociedad por la venta de las participaciones de Playa Bellas y la venta de muebles boom.

3.2 Gestión del riesgo de capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo y la adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de endeudamiento con entidades financieras, calculados como: (Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto)) al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	Miles de euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Deuda financiera	221.914	285.285
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(20.858)	(5.654)
Deuda financiera neta	201.056	279.631
Patrimonio neto	331.405	367.938

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 2023 (Expresada en miles de euros)



Deuda Financiera + Patrimonio neto	532.461	647.569
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	38%	43%

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 2023	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Inversiones inmobiliarias a largo plazo				
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	-	597.604	597.604
Total activos	-	-	597.604	597.604

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 no se han producido transferencias de niveles.

4 INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

La Dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisa el Consejo de Administración de la Sociedad dominante a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo. La Dirección identifica los segmentos siguientes sobre los que se debe informar:

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 2023
(Expresada en miles de euros)



	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Prestación de servicios	9.488	13.179	5.344	4.847	1.332	364	-	34.554
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(2.129)	(10.832)	(3.366)	(9.723)	(115)	(158)	-	(26.323)
Gastos operativos	(2.531)	(9.067)	(1.796)	(2.705)	(755)	(77)	-	(16.931)
Deterioro del inmovilizado intangible	-	(588)	-	-	-	-	-	(588)
Resultado de explotación	4.828	(7.308)	182	(7.581)	462	129	-	(9.288)
Ingresos financieros	2	88	-	-	74	-	-	164
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	884	(3)	(294)	-	-	587
Gastos financieros	(4.000)	(5.924)	(2.367)	(4.056)	(1.522)	(119)	(1.761)	(19.749)
Resultado financiero	(3.998)	(5.836)	(1.483)	(4.059)	(1.742)	(119)	(1.761)	(18.998)
Resultado antes de impuestos	830	(13.144)	(1.301)	(11.640)	(1.280)	10	(1.761)	(28.286)
Impuestos sobre ganancias	146	-	127	381	146	-	235	1.035
Resultado del ejercicio	976	(13.144)	(1.174)	(11.259)	(1.134)	10	(1.526)	(27.251)

31 de diciembre de 2022

	Miles de euros							
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Prestación de servicios	12.442	13.673	6.510	5.390	1.608	345	-	39.968
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	14.747	(12.099)	(2.355)	(2.118)	281	(89)	-	(1.633)
Gastos operativos	(1.824)	(8.511)	(1.536)	(2.136)	(344)	(52)	(1)	(14.404)
Deterioro del inmovilizado intangible	-	(589)	-	-	-	-	-	(589)
Resultado de explotación	25.365	(7.526)	2.619	1.136	1.545	204	(1)	23.342
Ingresos financieros	-	76	-	61	80	-	-	217
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	484	(6)	682	-	-	1.160
Gastos financieros	(2.153)	(2.603)	(1.136)	(1.806)	(587)	(45)	3	(8.327)
Resultado financiero	(2.153)	(2.527)	(652)	(1.751)	175	(45)	3	(6.950)
Resultado antes de impuestos	23.212	(10.053)	1.967	(615)	1.720	159	2	16.392
Impuestos sobre ganancias	(2.900)	13	1.337	(100)	-	-	-	(1.650)
Resultado del ejercicio	20.312	(10.040)	3.304	(715)	1.720	159	2	14.742

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 2023

	Miles de euros							
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Activos no corrientes	201.152	161.783	87.854	100.163	55.296	4.806	20	611.074
Inversiones inmobiliarias	200.170	155.684	87.695	99.574	49.675	4.806	-	597.604
Inversiones contabilizadas por el método de participación	-	-	(1.059)	282	3.249	-	-	2.472
Otros activos no corrientes	982	6.099	1.218	307	2.372	-	20	10.998
Activos corrientes	4.502	8.001	317	1.784	32	14	15.198	29.848
Pasivos no corrientes	60.133	62.947	29.622	41.548	17.637	1.907	68.876	282.670
Pasivos corrientes	4.935	8.446	2.170	2.832	1.134	172	7.158	26.847

31 de diciembre de 2022

	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 2023
(Expresada en miles de euros)**



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

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 2023
(Expresada en miles de euros)**



5 INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Miles de euros		
	Fondo de comercio	Otros	Total
A 1 de enero de 2022			
Importe neto en libros inicial	4.449	30	4.479
Altas	-	12	12
Deterioro	(589)	-	(589)
Importe neto en libros final	3.860	42	3.902
A 31 de diciembre de 2022			
Coste	5.888	54	5.942
Deterioro del valor acumulado	(2.028)	-	(2.040)
Importe neto en libros	3.860	54	3.902
A 1 de enero de 2023			
Importe neto en libros inicial	3.860	54	3.914
Altas	-	-	-
Deterioro/Amortización	(589)	(33)	(622)
Importe neto en libros	3.271	21	3.292
A 31 de diciembre de 2023			
Coste	5.888	54	5.942
Deterioro/Amortización del valor acumulado	(2.617)	(33)	(2.650)
Importe neto en libros	3.271	21	3.292

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

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

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

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

	Miles de euros	
	Fondo de comercio	
Centro Comercial	3.271	
Total	3.271	

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 2023 (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 2023, 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 al 31 de diciembre de 2023, se ha producido un cargo por deterioro de valor de 589 miles de euros, lo que ha supuesto la reducción del importe en libros de la UGE hasta su importe recuperable.

A 31 de diciembre de 2023, el importe recuperable del fondo de comercio completo es de 3.271 miles de euros.

6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Inversiones Inmobiliarias	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Retail – Comercial	14	21
Oficinas	6	7
Hotel	5	6
Centro Comercial	3	3
Logístico	1	1
Residencial	3	4
Total *	32	42

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

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

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 31.12.2021	741.401
Adquisiciones	17.420
Bajas	(51.348)
Bajas de anticipo	

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 2023
(Expresada en miles de euros)**



Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(1.633)
Saldo a 31.12.2022	705.840
Adquisiciones	4.716
Bajas	(86.629)
Bajas de anticipo	-
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(26.323)
Saldo a 31.12.2023	597.604

Entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

Adquisiciones

	Miles de euros
Adquisiciones	
Mejoras en activos (1)	4.716
	4.716

- (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, 858 miles de euros en el Edificio Arista, 817 miles de euros en el inmueble Urb. Cala Mandiá, 758 miles de euros en el inmueble sito en Calle Los Madrazo y 815 miles de euros en el Hotel Cala Domingos.

Bajas

- Con fecha 29 de marzo de 2023, se ha producido la venta de dos inmuebles "Nassica" y "Amara, 20", por un importe de 18.402 miles de euros y 6.280 miles de euros respectivamente.
- Con fecha 20 de junio de 2023, se ha producido la venta de "San Onofre" por un importe de 14.450 miles de euros.
- Con fecha 26 de octubre de 2023, se ha producido la venta de "Mediana Parque Oeste" por un importe de 3.493 miles de euros.
- Con fecha 15 de noviembre de 2023, se ha producido la venta de "Paseo de la Habana, 16" por un importe de 1.400 miles de euros.
- Con fecha 20 de diciembre de 2023, se ha producido la venta de "Velázquez,123" por un importe de 23.595 miles de euros.
- Con fecha 22 de diciembre de 2023, se ha producido la venta de "Hotel Conil Park" por un importe de 18.390 miles de euros.

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

Adquisiciones

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

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 2023 (Expresada en miles de euros)



- (1) Las mejoras en activos corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad del Grupo, destacando, entre otros, 6.523 miles de euros en el inmueble Teatro Albéniz (Carretas), 2.885 miles de euros en el inmueble Urb. Cala Mandía, 2.425 en el inmueble en Calle Los Madrazo, 1.781 miles de euros en el inmueble Centro Comercial La Fira, así como 1.408 miles de euros en el Hotel Cala Domingos.

Bajas

- Con fecha 31 de enero de 2022, se produjo la venta del activo Muebles Boom Parque Oeste, por un importe de 4.035 miles de euros.
- Con fecha 6 de julio de 2022 se transmitió el total de las participaciones sociales que la Sociedad Dominante mantenía en Atalaya Palaya Bella, S.L. (54,64%) por importe de 7.225 miles de euros, propietaria del Hotel Playa Bella Urb. Costalita situado en Estepona (Málaga). El activo que mantenía la sociedad se encontraba valorado a la fecha en 51.716 miles de euros

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Ingresos por arrendamiento (Nota 13.1)	34.554	39.968
Ingresos por rentas fijas	28.071	27.216
Ingresos por rentas variables	6.483	12.752
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	5.561	9.324
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	9.853	5.487
	19.140	25.157

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
En 1 año	25.269	27.610
Entre unos y dos años	19.144	23.015
Entre dos y tres años	16.136	19.787
Entre tres y cuatro años	9.464	17.984
Entre cuatro y cinco años	7.849	15.978
Más de cinco años	76.097	96.102
	153.959	200.476

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 2023 (Expresada en miles de euros)



Las variaciones más significativas se deben a las ventas de Hotel Conil Park, Velázquez 123, Mediana Parque Oeste, Amara, Nassica, Paseo de la Habana 16 y San Onofre. Junto con la salida de un inquilino de peso en el centro comercial Thader.

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 2023, 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.

e) Proceso de valoración

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

	Miles de euros		Miles de euros	
	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	475.517	597.604	537.693	705.840

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Estándares Profesionales de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2022 – “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 (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.) (A 31 de diciembre de 2022: Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.).

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

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

Las rentabilidades estimadas (yield) dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por 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 2023 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada de esta valoración, se ha registrado una variación del

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 2023 (Expresada en miles de euros)



valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 de 24.660 miles de euros negativa (1.633 en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022).

A continuación desglosamos las exit yield medias por segmento:

	Exit Yield Media en 2023	Exit Yield Media en 2022
Centro Comercial	7,08%	6,83%
Hotel	6,40%	6,33%
Logístico	6,75%	6,50%
Oficinas	5,98%	5,65%
Residencial	4,25%	4,30%
Retail	5,30%	5,25%

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023

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 2023 de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad (exit yield), produciría:

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

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

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 649.312 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 538.297 miles de euros.

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

- en el caso de que las tasas de descuento se redujeran un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 618.611 miles de euros.
- en caso de que las tasas de descuento aumentasen un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 574.801 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2022

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 2023 (Expresada en miles de euros)



Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 31 de diciembre de 2022 de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad (exit yield), produciría:

- en el caso de que la exit yield se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 729.289 miles de euros.
- en el caso de que la exit yield se aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 690.703 miles de euros.

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

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 758.100 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 661.943 miles de euros.

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

- en el caso de que las tasas de descuento se redujeran un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 720.013 miles de euros.
- en caso de que las tasas de descuento aumentasen un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 668.571 miles de euros.

Ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se han producido transferencias de niveles.

7 INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

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

	Miles de euros
	Inversiones en asociadas
	7.405
Saldo a 31.12.2021	1
Altas	-
Bajas	1.160
Participación en el resultado	8.566
Saldo a 31.12.2022	-
Altas	(6.681)
Bajas	587
Participación en el resultado	2.472
Saldo a 31.12.2023	2.472

El saldo de este epígrafe recoge la participación en el patrimonio neto de las empresas contabilizadas por el método de la participación (en las que no se tiene control).

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 2023 (Expresada en miles de euros)



La fecha de cierre de las cuentas anuales de todas las inversiones contabilizadas por el método de la participación coincide con la fecha de presentación de las cuentas anuales de la Sociedad dominante. La participación de ésta en sus inversiones en negocios conjuntos, ninguna de las cuales cotiza en Bolsa, es:

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

A diferencia con el ejercicio 2022, la sociedad dominante en el mes de julio de 2023 ha procedido a la venta de su participación en Atalaya Superficies comerciales, S.L. cuyo porcentaje en el momento de la venta era de un 21,87%. El precio de venta fijado es un total de 3.878 miles de euros, de los cuales la Sociedad dominante recibió en el momento de la venta un total de 2.879 miles de euros, aplazando 1 millón de euros, de los cuales 500 miles de euros se cobraron el 18 de enero de 2024 y los restantes 500 miles de euros se cobrarán el 18 de julio de 2024, atendiendo al contrato de compraventa.

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

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
ACTIVO NO CORRIENTE:	62.779	10.376
Inversiones inmobiliarias	62.160	10.205
Otros activos no corrientes	619	171
ACTIVO CORRIENTE:	9.880	2.418
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.918	2.202
Otros activos corrientes	962	216
TOTAL ACTIVO	72.659	12.794
PATRIMONIO NETO	36.580	2.472
PASIVO NO CORRIENTE	29.145	8.271
Deudas a largo plazo	24.867	7.220
Otros pasivos no corrientes	4.278	1.051
PASIVO CORRIENTE	6.934	2.051
Deudas a corto plazo	4.800	1.397
Otros pasivos corrientes	2.134	654
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	72.659	12.794

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 2023
(Expresada en miles de euros)



	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2023	
	Total	Total a %
Importe neto de la cifra de negocios	1.173	257
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3.818	750
Gastos de personal	(35)	(8)
Otros gastos de explotación	(655)	(170)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	4.301	829
RESULTADO FINANCIERO	(118)	(28)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.183	801
Impuestos sobre beneficios	(1.073)	(214)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.110	587

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

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 2023 (Expresada en miles de euros)



	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2022	
	Total	Total a %
Importe neto de la cifra de negocios	1.536	336
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5.857	1.670
Gastos de personal	(63)	(14)
Otros gastos de explotación	(1.084)	(255)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-
Otros resultados	(10)	(3)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	6.236	1.734
RESULTADO FINANCIERO	(509)	(145)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5.727	1.589
Impuestos sobre beneficios	(1.516)	(429)
RESULTADO DEL EJERCICIO	4.211	1.160

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 no se han dotado provisiones por pérdidas por deterioro de valor de las inversiones contabilizadas por el método de la participación.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(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:

	Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		Miles de euros	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	2.458	1.678	-	-	2.458	1.678
Inversiones financieras no corrientes	4.170	4.353	-	-	4.170	4.353
Total activos financieros a largo plazo	6.628	6.031	-	-	6.628	6.031

	Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		Miles de euros	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a corto plazo	-	-	-	-	-	-
Anticipos a proveedores	-	1	-	-	-	1
Clientes por ventas y prestación de servicios	8.315	4.265	-	-	8.315	4.265
Deudores varios	-	8	-	-	-	8
Inversiones financieras a corto plazo	-	6	-	-	-	6
Total activos financieros a corto plazo	8.315	4.280	-	-	8.315	4.280

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

	Pasivos financieros a largo plazo			Miles de euros
	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	TOTAL	
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
Deudas a largo plazo con accionistas (Nota 17)	49.765	-	49.765	43.410
Deudas con entidades de crédito	151.942	-	151.942	194.780
Otras deudas	7.866	-	7.866	8.232
Otros pasivos financieros	50.150	-	50.150	49.520
Total pasivos financieros a largo plazo	259.723	-	259.723	295.942

	Pasivos financieros a corto plazo			Miles de euros
	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	TOTAL	
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
Deudas con entidades de crédito	15.317	-	15.317	20.336
Otras deudas	365	-	365	359
Otros pasivos financieros	2.570	-	2.570	20.193
Deudas a corto plazo con accionistas	-	-	-	-
Proveedores	2.157	-	2.157	5.598
Personal	125	-	125	125
Anticipos de clientes	36	-	36	58
Otros acreedores	15	-	15	15
Periodificaciones a corto plazo	5.514	-	5.514	292
Total pasivos financieros a corto plazo	26.099	-	26.099	46.976

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 2023 (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 2023 se ha decidido no reconocer nada como ingresos, 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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:

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
Activos financieros							
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	-	-	2.458	2.458
Otros activos financieros	-	1.048	228	262	312	2.320	4.170
Anticipos a proveedores	-	-	-	-	-	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	8.315	-	-	-	-	-	8.315
Deudores varios	-	-	-	-	-	-	-
	8.315	1.048	228	262	312	4.778	14.943

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	15.317	12.197	11.661	18.861	29.756	79.467	167.259
Otras deudas	365	371	377	383	390	6.345	8.231
Otros pasivos financieros	2.570	45.739	535	346	118	3.412	52.720
Deudas con accionistas	-	49.765	-	-	-	-	49.765
Proveedores	2.157	-	-	-	-	-	2.157
Personal	125	-	-	-	-	-	125
Anticipos de clientes	36	-	-	-	-	-	36
Otros acreedores	15	-	-	-	-	-	15
Periodificaciones	5.514	-	-	-	-	-	5.514
	26.099	108.072	12.573	19.590	30.264	89.224	285.822

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 2023
(Expresada en miles de euros)



A 31 de diciembre de 2022

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Activos financieros							
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	-	-	1.678	1.678
Otros activos financieros	6	284	197	232	158	3.482	4.359
Anticipos a proveedores	1	-	-	-	-	-	1
Clientes por ventas y prestación de servicios	4.265	-	-	-	-	-	4.265
Deudores varios	8	-	-	-	-	-	8
	4.280	284	197	232	158	5.160	10.311

A 31 de diciembre de 2022

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

9 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.315	4.265
Deudores varios	-	8
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 14)	536	555
	8.851	4.828

La dotación de pérdidas por deterioros comerciales durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023, y durante el ejercicio 2022, es la siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
(Pérdida) /reversión por deterioro de créditos comerciales	(353)	(87)
	(353)	(87)

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 2023 (Expresada en miles de euros)



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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Hasta 3 meses	1.350	1.490
Entre 3 y 6 meses	434	1.957
Más de 6 meses	6.531	818
	8.315	4.265

10 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Tesorería	20.858	5.654
	20.858	5.654

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

Atendiendo a lo dispuesto en los contratos de financiación, el Grupo debe tener reservada una cantidad restringida cuyo importe a 31 de diciembre de 2023 tiene el siguiente detalle:

- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 20.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 384 miles de euros (213 miles de euros en 2022).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 12.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 254 miles de euros (111 miles de euros en 2022).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 4.500 miles de euros, se mantiene una cantidad de 16 miles de euros (16 miles de euros en 2022).
- Por el préstamo con Abanca de 6.900 miles de euros, se mantiene una cantidad de 700 miles de euros clasificados en el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo (700 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).
- Por el préstamo con Banco Santander, S.A de 40.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 1.500 miles euros (1.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).
- Por el banco agente Renta 4 se mantiene una cantidad de 23 miles de euros.

11 CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR ACCIÓN

a) Capital social

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Capital escriturado	31.394	30.955
	31.394	30.955
Número de acciones	31.393.925	30.955.303

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 2023 (Expresada en miles de euros)



Valor nominal por acción 1 € 1 €

Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Los movimientos registrados en el capital social del Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron los siguientes:

Ampliaciones:

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

Generando un total de capital escriturado de 31.394 miles de euros, un total de acciones de 31.393.925.

Reducciones:

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

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las entidades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son las siguientes:

A 31 de diciembre de 2023

Entidad	% de derechos de voto atribuido a las acciones	% de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
El Arverjal, S.L.	24%	-	24%
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	20%	-	20%
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	18%	-	18%
Unicaja Banco, S.A.	10%	-	10%
Eurozasa, S.L.	5%	-	5%
Resto (39 accionistas)	23%	-	23%
Total	100%	-%	100%

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 2023
(Expresada en miles de euros)**



A 31 de diciembre de 2022

Entidad	% de derechos de voto atribuido a las acciones	% de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
El Arverjal, S.L.	24%	-	24%
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	19%	-	19%
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	18%	-	18%
Midamarta, S.L.U.	10%	-	10%
Eurozasa, S.L.	6%	-	6%
Resto (40 accionistas)	25%	-	23%
Total	100%	-%	100%

b) Acciones propias

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad dominante mantiene acciones propias por importe de 300 miles de euros.

El movimiento durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2022	8.644	(124)
Adquisiciones	6.027	(93)
Bajas	460	8
Saldo a 31 de diciembre de 2022	14.211	(209)
Adquisiciones	7.249	(91)
Bajas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2023	21.460	(300)

Las adquisiciones del ejercicio 2023 se deben a compra de acciones por autocartera, por salida de minoritarios.

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:

	1 de enero de 2023 a 31 de diciembre de 2023	1 de enero de 2022 a 31 de diciembre de 2022
Resultado atribuible a los Socios de la Sociedad dominante (miles de euros)	(27.560)	10.827
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	31.174.614	33.533.766
Resultado básico por acción (euros)	(0,88)	0,32

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 2023 (Expresada en miles de euros)



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 31.12.2021	(80.964)	(23.570)
Corrección de error (neto de impuestos)	-	(9.370)
Bajas	80.964	-
Actualización financiera	-	(10.470)
Saldo a 31.12.2022	-	(43.410)
Corrección de error (neto de impuestos)	-	-
Bajas	-	-
Actualización financiera	-	(6.355)
Saldo a 31.12.2023	-	(49.765)

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad dominante liquidó totalmente la deuda que mantenía con su accionista Merlin Properties SOCIMI, S.A. en relación con las Acciones A por importe de 80.964 miles de euros que se corresponden con un precio de 15,70 €/acc para la amortización de 5.156.925 acciones propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Asimismo, durante el ejercicio se ha procedido a la actualización financiera del compromiso con Merlin Properties SOCIMI, S.A., incrementando la reserva en 6.355 miles de euros.

d) Distribución del resultado

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

	Miles de euros	
	2023	2022
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	(1.234)	12.102
Aplicación:		
Reserva legal	-	1.210
Reserva voluntaria	-	2.165
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.234)	-
Dividendos	-	8.727
	(1.234)	12.102

Con fecha 27 de junio de 2023, la Junta General de Accionistas aprobó, con modificaciones la distribución del resultado 2022 de la Sociedad dominante, tal y como se describe en la nota 11.

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 2023 (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	Atalaya Playa Bella, S.L.	Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Total
Saldo a 31.12.2021	3.199	8.350	181	11.730
Bajas	-	(11.946)	-	(11.946)
Dividendos	327	3.597	(9)	3.915
Resultados	(661)	-	(53)	(714)
Saldo a 31.12.2022	2.865	1	119	2.985
Saldo a 31.12.2022	2.865	1	119	2.985
Bajas	-	(1)	-	(1)
Resultados	320	-	(11)	309
Dividendos	(70)	-	(46)	(117)
Otros	-	-	(46)	(46)
Saldo a 31.12.2023	3.115	-	16	3.131

Con fecha 12 de mayo de 2022, la Junta General de Socios de Mazabi General Dávila, S.L. aprobó la devolución de aportaciones a los socios con cargo a la prima de asunción, por importe máximo total de 1.200 miles de euros que se abonará hasta el 31 de diciembre de 2022, en dos partes iguales, esto es, 600 miles de euros en el mes de mayo de 2022 y 600 miles de euros en el último trimestre del año, mediante transferencia bancaria. Finalmente, los 600 miles de euros se han dividido en 400 miles de euros repartido en el último trimestre de 2022, 200 miles de euros que se ha repartido en agosto de 2023.

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

Con fecha 19 de abril de 2023, la Junta General de Socios de Mazabi Santa Eulalia, S.L., aprobó el reparto de prima de asunción por importe bruto total de 100 miles de euros, correspondiendo dicha distribución a los socios de la Sociedad en proporción a su respectiva participación en el capital Social.

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

12 DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El desglose de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 (Expresada en miles de euros)



	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Deudas y partidas a pagar a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito (1)	151.942	194.780
Otras deudas	7.866	8.232
Otros pasivos financieros (3)	43.854	41.639
Deudas con socios (Nota 17)	49.765	43.410
Fianzas y otras garantías (2)	6.296	7.881
	259.723	295.942
Deudas y partidas a pagar a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito (1)	15.317	20.336
Otras deudas	365	359
Otros pasivos financieros (4)	2.570	20.187
Fianzas y otras garantías	-	6
Proveedores	2.157	5.598
Pasivos por impuesto corriente	65	138
Personal	125	125
Otras deudas con las Administraciones Públicas	640	232
Anticipos de clientes	36	58
Otros acreedores	15	15
Periodificaciones a corto plazo (Nota 18)	5.514	292
	26.804	47.346

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

En este mismo epígrafe, como consecuencia de las ventas de fecha 29 de marzo de 2023 (Nassica y Amara 20) junto con la venta del 20 de junio de 2023 (San Onofre) la venta del 26 de octubre de 2023 (Mediana Parque Oeste) la venta del 15 de noviembre de 2023 (Paseo de la Habana,16) la venta del 20 de diciembre de 2023 (Velázquez, 123) y la venta del 22 de diciembre de 2023 (Hotel Conil Park) se ha producido una amortización de la deuda hipotecaria asociada a los inmuebles vendidos de un total de 32.380 miles de euros.

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

(2) Dentro del epígrafe de "Fianzas y otras garantías" se encuentran registradas las fianzas por el arrendamiento de los inmuebles que el Grupo mantiene en propiedad, cuyo importe a cierre de ejercicio, 31 de diciembre de 2023, asciende a 6.296 miles de euros (7.881 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

(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 44.885 miles de euros. El contrato de financiación se efectuó el 26 de julio de 2022, con fecha de vencimiento 25 de julio de 2025. Este préstamo se devenga a un tipo de interés variable de EURIBOR más el 7,50%. Además, adicionalmente, trimestralmente se capitaliza un 3% de intereses anual.

(4) Dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros" a corto plazo, se encontraba la financiación alternativa llevada a cabo por la Sociedad dominante, todos los contratos se efectuaron con fecha 15 de julio de 2022, y todos tenían como fecha de vencimiento inicial el 15 de julio de 2023. Sin embargo, el 22 de marzo de 2023 se firmó adendas en algunos de estos contratos, modificando su fecha de vencimiento al 31 de marzo de

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 2023
(Expresada en miles de euros)**



2024. Tras la firma de las adendas, la sociedad dominante tendría una obligación a corto plazo, 15 de julio de 2023 de un importe de 3.000 miles de euros en relación con la financiación alternativa. El total de la deuda, 19.500 miles de euros ha sido amortizada de manera anticipada durante el ejercicio 2023.

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 2023	Entidad Financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Importe financiado	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Total
Préstamo hipotecario Obenque	BBVA	28/04/2017	28/04/2032	1.875	1.196	151	1.347
Crédito CaixaBank	CaixaBank	28/07/2022	14/09/2028	20.000	12.540	733	13.273
Préstamo hipotecario Cala Mandía	B. March	09/04/2018	01/12/2034	3.000	2.641	200	2.841
Préstamo hipotecario Bankinter	Bankinter	07/07/2022	07/07/2034	2.330	1.846	172	2.018
Préstamo hipotecario Bankinter	Bankinter	07/07/2022	07/07/2034	754	609	56	665
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	CaixaBank	28/07/2022	11/07/2030	4.500	4.097	172	4.269
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	3.939	581	4.520
Préstamo hipotecario Zamora, Conil y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	7.961	448	8.409
Préstamo hipotecario Los Madrazo	BBVA	19/07/2022	31/05/2031	18.000	16.462	772	17.234
Préstamo hipotecario Santander	Santander	18/03/2022	22/06/2027	12.000	8.032	360	8.392
ICO Santander	Santander	06/04/2020	06/04/2025	2.075	178	528	706
ICO Bankinter	Bankinter	29/05/2020	26/05/2025	4.000	429	1.019	1.448
Préstamo CaixaBank	CaixaBank	16/07/2020	20/03/2025	7.500	412	1.710	2.122
Préstamo hipotecario Unicaja	Unicaja	29/12/2020	29/12/2032	20.000	15.997	1.870	17.867
Préstamo hipotecario Santander Carretas	Santander	30/07/2019	30/07/2029	40.000	34.556	1.848	36.404
Préstamo hipotecario CaixaBank Biniancollet	CaixaBank	27/07/2022	01/02/2035	10.000	7.768	698	8.466
Préstamo B.March Hotel Tropicana	B. March	08/02/2019	01/03/2033	13.000	8.930	995	9.925
Préstamo Cajamar Hotel Tropicana	Cajamar	08/02/2019	01/03/2033	13.000	8.948	995	9.943
Préstamo hipotecario Zamudio BBVA	BBVA	19/07/2022	31/07/2037	4.000	3.462	224	3.686
Préstamo Tropicana BBVA	BBVA	30/06/2020	30/06/2025	1.450	247	488	735
Préstamo hipotecario Santander General Dávila	B Santander	16/01/2018	30/12/2027	13.000	11.466	1.297	12.763
Préstamo Banque de Luxembourg Shark Capital	B. de Luxembourg	05/10/2018	05/10/2033	1.000	226	-	226
					151.942	15.317	167.259

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 2023
(Expresada en miles de euros)



Miles de euros

A 31 de diciembre de 2022	Entidad Financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Importe financiado	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Total
Préstamo hipotecario Obenque	BBVA	28/04/2017	28/04/2032	1.875	1.347	148	1.495
Crédito CaixaBank	CaixaBank	28/07/2022	14/09/2028	20.000	12.370	1.227	13.597
Préstamo hipotecario San Onofre	Sabadell	08/02/2019	31/07/2035	7.364	5.673	467	6.140
Préstamo hipotecario Paseo de La Habana	C.Popular	06/06/2019	10/04/2032	660	389	43	432
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	CaixaBank	28/07/2022	11/07/2030	4.500	4.300	42	4.342
Préstamo hipotecario Zamora, Conil y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	12.112	939	13.051
Préstamo hipotecario Los Madrazo	BBVA	19/07/2022	31/05/2031	18.000	16.580	1.031	17.611
Préstamo hipotecario Cala Mandía	B. March	09/04/2018	01/01/2033	2.600	1.385	162	1.547
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	4.505	625	5.130
ICO Santander	Santander	06/04/2020	06/04/2025	2.075	704	520	1.224
Préstamo BBVA	BBVA	29/05/2020	31/05/2023	2.000	-	511	511
ICO Bankinter	Bankinter	29/05/2020	26/05/2025	4.000	1.446	1.001	2.447
Préstamo CaixaBank	CaixaBank	16/07/2020	20/3/2025	7.500	2.108	1.690	3.798
Préstamo Santander Carretas	Santander	30/07/2019	30/07/2029	40.000	36.396	2.664	39.060
Préstamo B.March Hotel Tropicana	B. March	08/02/2019	01/03/2033	13.000	9.803	1.074	10.877
Préstamo Cajamar 13M	Cajamar	08/02/2019	01/03/2033	13.000	9.809	1.075	10.884
Préstamo BBVA 1.4M	BBVA	30/06/2020	30/06/2025	1.450	735	479	1.214
Préstamo hipotecario La Caixa	CaixaBank	27/07/2022	01/02/2035	10.000	8.534	683	9.217
Préstamo hipotecario Velázquez, 123	CaixaBank	28/07/2022	29/01/2030	12.000	11.218	169	11.387
Préstamo hipotecario Unicaja	Unicaja	29/12/2020	29/12/2032	20.000	17.834	1.836	19.670
Préstamo hipotecario BBVA	BBVA	12/04/2021	01/05/2030	8.000	7.102	531	7.633
Préstamo hipotecario Santander	Santander	18/03/2022	22/06/2027	12.000	11.609	240	11.849
Préstamo hipotecario Bankinter	Bankinter	07/07/2022	07/07/2034	754	659	54	713
Préstamo hipotecario Bankinter	Bankinter	07/07/2022	07/07/2034	2.330	1.998	167	2.165
Préstamo hipotecario Zamudio BBVA	BBVA	19/07/2022	31/07/2037	4.000	3.668	218	3.886
Crédito Bankinter 31/07/2019	Bankinter	26/12/2017	indefinido	2.000	-	1.986	1.986
Préstamo hipotecario Santander General Dávila	B Santander	16/01/2018	30/12/2027	13.000	12.246	754	13.000
Préstamo Banque de Luxembourg Shark Capital	B. de Luxembourg	05/10/2018	05/10/2033	1.000	250	-	250
					194.780	20.336	215.116

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



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

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

Los vencimientos de los flujos brutos futuros de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2023

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						Total
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	15.317	12.314	11.778	18.978	29.873	80.286	168.546
Otras deudas	365	371	377	383	390	6.345	8.231
Otros pasivos financieros	2.570	45.739	535	346	118	3.412	52.720
Deudas con entidades vinculadas y accionistas	-	49.765	-	-	-	-	49.765
Proveedores	2.157	-	-	-	-	-	2.157
Personal	125	-	-	-	-	-	125
Anticipos de clientes	36	-	-	-	-	-	36
Otros acreedores	15	-	-	-	-	-	15
Periodificaciones	5.514	-	-	-	-	-	5.514
	26.099	108.189	12.690	19.707	30.381	90.043	287.109

A 31 de diciembre de 2022

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

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 2023 (Expresada en miles de euros)



Ratios financieros

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

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

Definiciones:

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

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

Igualmente, los Administradores consideran que las ratios mencionadas anteriormente son cumplidos a 31 de diciembre de 2023, en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses, a excepción del RCSD de Caixa y Frux para los cuales se ha obtenido un waivers con fecha anterior al cierre de ejercicio.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles de euros)



Garantías hipotecarias

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Deuda con garantía hipotecaria	171.635	191.837
Valor razonable de los activos hipotecados	458.003	526.812

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:

	2023	2022
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	22	31
Ratio de operaciones pagadas	15	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	29

	Importes (Miles de euros)	Importes (Miles de euros)
	Total de pagos realizados	49.634
Total de pagos pendientes	1.249	7.581

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 a 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)	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	5.549	5.907
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	87%	88%

Volumen (miles de euros)	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	43.093	194.739
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	87%	92%

13 INGRESOS Y GASTOS

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

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 2023 (Expresada en miles de euros)



	Porcentaje		Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Mercado				
Nacional	99%	99%	34.418	39.765
Extranjero	1%	1%	136	203
	100%	100%	34.554	39.968

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Ingresos		
Rentas	28.993	30.645
Refacturación de gastos	5.561	9.323
	34.554	39.968

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

13.2 Gastos de personal

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Sueldos, salarios y asimilados	1.077	850
Cargas sociales	290	243
	1.367	1.093

En el ejercicio 2023 ha habido indemnizaciones por un importe 3 miles de euros, ninguna a 31 de diciembre de 2022.

El número medio de empleados del Grupo durante el ejercicio 2023 y en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
	Directivos	4
Titulados superiores	7	7
Administrativos y otros	11	11
	22	21

El número de empleados a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, distribuido por categorías, 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 2023 (Expresada en miles de euros)



Categorías	A 31 de diciembre de	A 31 de diciembre de
	2023	2022
Directivos	4	3
Titulados superiores	5	7
Administrativos y otros	10	11
	19	21

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2023		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	3	4
Titulados superiores	1	4	5
Administrativos y otros	6	4	10
	8	11	19

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2022		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	-	3	3
Titulados superiores	2	5	7
Administrativos y otros	6	5	11
	8	13	21

A 31 de diciembre de 2023 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante se compone de 13 hombres y 1 mujer. A 31 de diciembre de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante se componía de 13 hombres y 1 mujer.

No ha habido empleados con ningún grado de discapacidad durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023.

13.3 Servicios exteriores

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Comunidades	2.789	2.791
Reparaciones y conservación	1.468	1.404
Servicios profesionales independientes	5.515	5.317
Transportes	9	4
Primas de seguros	283	316
Servicios bancarios y similares	42	261
Publicidad	593	589
Suministros	1.009	1.351
Otros servicios	483	412
	12.191	12.445

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 2023 (Expresada en miles de euros)



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

13.4 Gastos e Ingresos financieros

Los gastos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas (Nota12).

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Ingresos financieros	164	217
De valores negociables y otros instrumentos financieros	164	217
Gastos financieros	(19.749)	(8.314)
Por deudas con terceros	(17.805)	(8.247)
Deterioro de instrumentos financieros y resultado	(1.944)	(67)
Total	(19.585)	(8.097)

14 IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Activos y pasivos fiscales

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Derechos de cobro		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	254	555
Hacienda Pública, deudora por IS	282	-
	536	555
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por IS	65	62
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	24	130
Impuesto sobre el valor añadido y similares	616	178
	705	370

b) Impuesto sobre sociedades

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Impuesto corriente	(738)	(626)
Impuesto diferido	1.773	(1.024)
Ajuste de impuesto corriente de ejercicios anteriores	-	-
Impuesto sobre las ganancias	1.035	(1.650)

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 2023 (Expresada en miles de euros)



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 2023	A 31 de diciembre de 2022
(Pérdida) / Beneficio antes de impuestos	(28.286)	16.392
Impuesto calculado al tipo aplicable a cada sociedad	7.072	(4.098)
Aplicación de bases imponibles negativas	(968)	-
Diferencias permanentes	(7.970)	5.099
Diferencias temporarias	3.240	(2.641)
Deducciones y otros	(339)	-
Bases imponibles generadas antes de incorporación al perímetro	-	(10)
(Gasto) / Ingreso por impuesto	1.035	(1.650)

c) Activos y pasivos por impuesto diferido

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Activos por impuesto diferido		
Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	1.042	1.042
Otros	36	36
Total	1.078	1.078

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 2023	A 31 de diciembre de 2022
Pasivos por impuesto diferido		
Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	22.943	24.716
Total	22.943	24.716

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 2023 y a 31 de diciembre de 2022:

	Miles de euros		
	Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	Otros	Total
Activos por impuesto diferido			

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 2023
(Expresada en miles de euros)



A 1 de enero de 2022	1.042	17	1.059
Altas de combinaciones de negocio	-	-	-
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Bajas	-	19	19
A 31 de diciembre de 2022	1.042	36	1.078
Altas de combinaciones de negocio	-	-	-
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Por diferencias temporarias deducibles	-	-	-
A 31 de diciembre de 2023	1.042	36	1.078

Miles de euros

	Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios		
	Inmobiliarios	Otros	Total
Pasivos por impuesto diferido			
A 1 de enero de 2022	26.441	-	26.441
Cambios en el perímetro	(5.407)	-	(5.407)
Altas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	2.514	-	2.514
Bajas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	(53)	-	(53)
A 31 de diciembre de 2022	24.716	-	24.716
Bajas	(1.302)	-	(1.302)
Altas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Bajas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	(471)	-	(471)
A 31 de diciembre de 2023	22.943	-	22.943

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	-	-	-
Total	-	-	5.201

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

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 2023 (Expresada en miles de euros)



e) Deducciones

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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>Importe en base</u>
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.

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 2023 el Grupo tiene abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro años. Los Administradores del Grupo consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas.

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

A fecha de formulación de 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. En relación a la misma, con fecha 15 de diciembre de 2017, se recibió acta por parte de la administración tributaria resultante

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



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. En vista de ello, la Sociedad 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.

15 PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

a) Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo no tiene dotado en concepto de impuesto ninguna provisión por impuestos.

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

b) Avales

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo tiene contratados avales por importe de 235 miles de euros (1.168 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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

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 2023 (Expresada en miles de euros)



Accionistas que podrían encontrarse potencialmente en una situación de conflicto de intereses debido a que, de forma directa o indirecta, mantienen una participación en la Sociedad Gestora o en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el de las sociedades del Grupo.

Se hace constar que todos los miembros del Consejo de Administración comunican si a 31 de diciembre de 2021 mantienen participaciones directas o indirectas en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo. Sin embargo, no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, por su parte ni por personas vinculadas a ellos con intereses en el Grupo.

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha ascendido a 288 miles de euros. Por un lado, 140 miles de euros corresponden a sus servicios prestado durante el ejercicio 2022, pagado en enero 2023. Por otro lado, 148 miles de euros se corresponden a sus servicios prestados durante el ejercicio 2023, este último importe se pagó el 18 de diciembre de 2023. La remuneración a la alta dirección durante el 2023 ha sido 70 miles de euros (en el ejercicio 2022 no hubo).

Asimismo, la Sociedad ha pagado 35 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 2022 (39 miles de euros durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y la alta dirección no han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y la alta dirección no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo constituidos por el Grupo. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, no existe personal de alta dirección que no pertenezca al Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

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 2023 y 2022:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Otros gastos de explotación		
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	8	-
Mazabi Gestión, S.L.	2.750	1.607
Total	2.758	1.607
Ingresos financieros		
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	8
Atalaya Atocha, S.L.	83	72
Atalaya Playa Bella, S.L.	-	36
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	50	76
		64

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 2023 (Expresada en miles de euros)



Total 133 192

Adicionalmente la venta realizada por la Sociedad Dominante el 22 de diciembre de 2023 del "Hotel Conil Park" por un importe de 18.390 miles de euros se ha efectuado a la mercantil Atalaya Hospitality, S.L. y si bien esta mercantil no es accionista de la Sociedad Dominante ni la Sociedad Dominante participa en ella, comparten algunos accionistas y Mazabi Gestión, S.L. es la que gestiona ambas compañías.

Durante el ejercicio 2023 el Grupo no se ha registrado adicionalmente ningún importe en relación con la comisión de intervención a Mazabi Gestión, S.L. imputado directamente contra Ganancias acumuladas (ningún importe a 31 de diciembre de 2022) y ningún importe imputado como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (466 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Los otros gastos de explotación con Mazabi gestión por importe de 2.750 miles de euros se componen de 1.348 miles de euros por la intermediación en la compraventa de Nassica y Amara, 29 de marzo de 2023, la de San Onofre de 20 de junio de 2023, la de Mediana Parque Oeste el 26 de octubre de 2023, la de Paseo de la Habana 16 el 15 de noviembre de 2023, la de Velázquez, 123 el 20 de diciembre de 2023 y la de Hotel Conil Park el 22 de diciembre de 2023, así como por la venta de las participaciones de Atalaya Superficies Comerciales, S.L., El importe restante 1.402 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 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2023	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.	-	1.458	-	-
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	-	1.000	-	-
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (*)	2.225	-	49.765	-
Mazabi Recoletos, S.L.	-	-	-	-
Total	2.225	2.458	49.765	-

A 31 de diciembre de 2022	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.	-	1.375	-	-
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	173	-	-
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (*)	3.975	-	43.410	-
Total	3.975	1.548	43.410	-

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



(*) El saldo registrado a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 con la sociedad Merlin Properties SOCIMI, S.A. corresponde a la cuenta a cobrar, que se encuentra registrada dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias como parte de los activos aportados en la transacción (Nota 6).

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

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

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

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

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

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

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

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



días hábiles desde la fecha en la que Merlin le hubiera comunicado la selección de los Activos y estaría obligado a comprar o amortizar en efectivo las Acciones Liquidadas B al precio de emisión (incluyendo nominal y prima) al que fueron emitidas. En estas circunstancias, resultará de aplicación lo previsto en el apartado anterior en materia de ajustes al precio de compra o amortización en el supuesto de que, con anterioridad al Quinto Aniversario, Merlin hubiera transmitido acciones de la Sociedad dominante en un número que excediera del número de Acciones Liquidadas A. En relación con este mecanismo, la Sociedad dominante procedió a registrar un pasivo por valor de 10.000 miles de euros surgido de la combinación de negocios y a pesar de que está condicionado a que las acciones no fuesen transmitidas con anterioridad por Merlin por su total o en parte, siguiendo un principio de prudencia en la combinación de negocios, para reflejar las obligaciones de recompra anteriormente descritas respectivamente en relación a las acciones B.

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

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

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

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

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

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

18.4 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 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:

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 2023 (Expresada en miles de euros)



Servicios

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

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

Obligaciones de las partes

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

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

Remuneración

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

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

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

- En concepto de gestión, el Gestor percibirá mensualmente el 5% de las rentas facturadas por la Sociedad dominante y sus filiales o sociedades participadas en concepto de arrendamiento de los activos inmobiliarios.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



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

Forma de pago

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

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

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

Duración y vigencia

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

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

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.

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.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresada en miles de euros)**



No es de aplicación.

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

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

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

A este respecto, sobre los 8.727 miles de euros:

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

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.
- Dividendo de ejercicio 2022 por importe de 8.727 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 27 de junio de 2023.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Ver Anexo II.

- 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.

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 2023 (Expresada en miles de euros)



No es de aplicación.

19 HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Miles de euros	
	2023	2022
	PwC	PwC
Servicios de auditoría de cuentas	67	78
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-	-
<i>Servicios fiscales</i>	-	-
<i>Otros servicios exigidos por la normativa</i>	-	-
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	-	-
Otros servicios prestados por el auditor (*)	37	37
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	-
	104	115

(*) No se incluyen servicios fiscales.

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

Con motivo de la venta de las participaciones de Atalaya Superficies comerciales, S.L. hubo un importe que quedó aplazado, 1.000 miles de euros, de los cuales 500 miles de euros se han cobrado el 18 de enero de 2024 cumpliendo con el plazo estipulado en el contrato firmado el 18 de julio de 2023.

Desde el cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 hasta la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido más hechos posteriores relevantes que hayan de revelarse en la presente memoria consolidada.

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

A 31 de diciembre de 2023

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

A 31 de diciembre de 2022

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

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

ANEXO II – INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DEL GRUPO



Inmueble	Ciudad	Provincia	Fecha adquisición	Fecha inicio computo REG.SOCIMI	Tipo de activo
Velázquez, 136	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
Paseo de la Castellana, 178	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
Paseo de Yeserías, 9	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
Blanca de Navarra, 10	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
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
Urb Cala Mandiá	Mallorca	Islas Baleares	24/07/2019	24/07/2019	Hotel
Grecia - Ciudad Tte	Castellón de la Plana	Castellón	31/07/2019	31/07/2019	Retail
Los Madrazo, 6-8-10	Madrid	Madrid	21/11/2019	21/11/2019	Residencial
CC La Fira	Reus	Tarragona	27/02/2020	27/02/2020	Centro Comercial
CC Thader	Murcia	Murcia	27/02/2020	27/02/2020	Centro Comercial
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
Reguliersdwaarsstraat 90-92	Amsterdam	Países Bajos	21/11/2019	21/11/2019	Oficinas
Biniancollet	Menorca	Islas Baleares	05/02/2021	27/09/2022	Hotel

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE

(Expresado en miles de Euros)

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 2023, el capital social asciende a 31.394 miles de euros, representado por 31.393.925 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.

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.

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



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

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

2.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y RESULTADOS DEL GRUPO

El Grupo ha tenido un buen comportamiento operativo, con incrementos de rentas comparables en el total de sus activos.

El Grupo ha cerrado el ejercicio con unas Rentas Brutas de 34,5 millones de euros (-13,55% respecto al 2022), un EBITDA de 17,8 millones de euros (-32,18% Respecto a 2022) y un FFO de 3.5 millones de euros (-73,45% respecto a 2022).

El valor de los activos (valoración RICS realizada por un experto independiente (Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U) asciende a 597 millones de euros que supone un descenso de (108,2) millones de euros (15,33%) respecto al ejercicio 2022. Esta cifra se desglosa en 4,7 millones de euros de inversión en Capex, (86,6) millones de euros de ventas del periodo y (26,3) millones de euros de variación de valoración en términos comparables.

La robustez de la cartera en términos comparables, "Like for Like, se manifiesta obteniéndose un crecimiento en las rentas brutas en +6,2% 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 109 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie bruta alquilable superior a 18.000m2 finalizando el año 2023 con una ocupación de los inmuebles en explotación del 79%, ajuste respecto a la ocupación del año 2022 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 provocada por los nuevos acuerdos alcanzados con los arrendatarios con rentas escalonadas sobre los contratos de arrendamiento devengadas este 2023. Las rentas brutas han experimentado un descenso hasta los 9.488 miles de euros (-23,74% respecto a 2022), el descenso se debe a que en 2022 se recibió un importe de 3 millones de euros por parte del inquilino del Hotel Teatro Albéniz, de manera puntual, atendiendo a las obligaciones contractuales. En cuanto al nivel de ocupación se ha finalizado el ejercicio con un 100% (sin variación respecto a 2022).

Este 2023 se han llevado a cabo la finalización de las obras de mejora y adecuación en el Hotel Teatro Albéniz de Madrid y la puesta a punto del hotel por importe de 700 miles de euros, así como en el inmueble Urb. Cala Mandiá por importe de 816 miles de euros y 815 miles de euros en el Hotel Cala Domingos en Mallorca.

Centros Comerciales:

Las rentas brutas han disminuido hasta alcanzar los 13.179 miles de euros (-3,60% respecto al 2022). Se finaliza el periodo 2023 con una ocupación media de un 69% con 2.4 años de Periodo media de vigencia de los Arrendamientos.. La afluencia anual ha presentado un incremento del 7,9% respecto a 2022 y las ventas se ven incrementadas en un 11,5% respecto a 2022. Entre los principales contratos y renovaciones firmados en el ejercicio se encuentra Top Noria y MAsctoas Ávila en CC Bahía Plaza; La Mafia se sienta a la mesa, Canitas y Mynuka en CC Thader; y Fitness Park y Caltete en CC Fira.

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



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 442 miles de euros y en el centro comercial Thader 210 miles de euros.

Oficinas:

La variación en el segmento de oficinas ha disminuido con respecto a 2022, es un -10,07% de rentas brutas, llegando a alcanzar un importe de 4.847 miles de euros. El descenso se debe a la venta de Velázquez 123 y la salida del inquilino de Obenque, que a cierre de ejercicio se encontraba en comercialización. La ocupación a cierre de ejercicio es de 62%, descenso con 2022 cuya ocupación se mantenía en 100%.

Residencial:

La cartera de residencial ha disminuido en rentas un -17,16% con respecto al 2022, alcanzando unas rentas brutas de 1.332 miles de euros. El descenso se debe principalmente por la venta de San Onofre. La ocupación a cierre de ejercicio es de un 89%.

Durante el ejercicio 2022 se empezó las obras de mejora y adecuación del inmueble en Calle Los Madrazo,10, la inversión a 31 de diciembre de 2022 ascendía a 1.781 miles de euros. Durante el ejercicio 2023 las obras han finalizado, con una inversión en 2023 de 758 miles de euros.

Retail:

El segmento de retail ha experimentado un descenso en rentas disminuyendo hasta un total de 5.344 miles de euros, un -17,91% menos que en 2022. Este descenso se debe a la venta de Amara, Nassica, la Mediana Parque Oeste y Paseo de la Habana. La ocupación a cierre del ejercicio es de un 83%.

Logístico:

En cuanto al segmento logístico, la variación ha sido provocada por la indexación de rentas, un 5,70% con respecto al 2022, alcanzando unas rentas brutas de 364 miles de euros. La ocupación se mantiene sin ninguna variación, finalizando el año con el 100% de ocupación.

Las principales ratios del Grupo son:

	2023		2022	
	Miles de Euros	2023 vs 2022 (%)	Miles de Euros	2022 vs 2021 (%)
Cifra de Negocios	34.554	(14%)	39.968	39%
Resultado Neto ⁽¹⁾	(27.560)	(355%)	10.827	(79%)
Patrimonio Neto ⁽¹⁾	331.405	(10%)	367.938	(4,70%)

(1) Atribuido a la Sociedad dominante

Actividad inversora y desinversora

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, 858 miles de euros en el Edificio Arista, 817 miles de euros en el inmueble Urb. Cala Mandía, 758 miles de euros en el inmueble sito en Calle Los Madrazo y 815 miles de euros en el inmueble Hotel Cala Domingos.

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023, se ha producido el cobro de 1.750 miles de euros de la cuenta a cobrar que la Sociedad mantiene con su accionista Merlin Properties SOCIMI, S.A. Además, se ha producido la actualización de dicho saldo a cobrar, incrementando su valor en 26 miles de euros.

Además, la Sociedad Dominante ha llevado una serie ventas durante el ejercicio 2023:



- Con fecha 29 de marzo de 2023, se ha producido la venta de dos inmuebles “Nassica” y “Amara, 20”, por un importe de 18.402 miles de euros y 6.280 miles de euros respectivamente.
- Con fecha 20 de junio de 2023, se ha producido la venta de “San Onofre” por un importe de 14.450 miles de euros.
- Con fecha 26 de octubre de 2023, se ha producido la venta de “Mediana Parque Oeste” por un importe de 3.493 miles de euros.
- Con fecha 15 de noviembre de 2023, se ha producido la venta de “Paseo de la Habana, 16” por un importe de 1.400 miles de euros.
- Con fecha 20 de diciembre de 2023, se ha producido la venta de “Velázquez,123” por un importe de 23.595 miles de euros.
- Con fecha 22 de diciembre de 2023, se ha producido la venta de “Hotel Conil Park” por un importe de 18.390 miles de euros.

Por último, señalar, que durante el mes de julio 2023 se ha producido la desinversión de las participaciones de Atalaya Superficies comerciales, S.L. cuyo porcentaje en el momento de la venta era de un 21,87%. El precio de venta fijado es un total de 3.878 miles de euros, de los cuales la Sociedad dominante ha recibido a fecha de formulación un total de 2.879 miles de euros, aplazando 1 millón de euros, de los cuales 500 miles de euros se cobrarán el 18 de enero de 2024 y los restantes 500 miles de euros a 18 de julio de 2024 (Nota 21).

Evolución previsible de la Sociedad en 2024

La evolución esperada en 2024 va a depender significativamente de situación macroeconómica actual motivada por el incremento de la inflación y los tipos de interés del Banco central europeo. En cualquier caso, el Grupo espera continuar con sus elevadas tasas de ocupación y mantener su sólido flujo de caja, debido al largo periodo de arrendamiento restante (6.1 años desde el 31 de diciembre 2023, ponderado por las rentas brutas).

3.- RECURSOS DE CAPITAL Y LIQUIDEZ:

3.1. Endeudamiento

La estrategia del Grupo pasa por gestionar activamente tanto el activo como el pasivo del Grupo. En relación 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 2023, el Grupo ha realizado diversas actuaciones sobre su pasivo financiero.

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

Como consecuencia de las ventas de fecha 29 de marzo de 2023 (Nassica y Amara, 20) junto con la venta del 20 de junio de 2023 (San Onofre) la venta del 26 de octubre de 2023 (Mediana Parque Oeste) la venta del 15 de noviembre de 2023 (Paseo de la Habana,16) la venta del 20 de diciembre de 2023 (Velázquez, 123) y la venta del 22 de diciembre de 2023 (Hotel Conil Park) se ha producido una amortización de la deuda por un total de 32.380 miles de euros.

Además, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo la amortización total de la denominada deuda alternativa. Todos los contratos se firmaron con fecha 15 de julio de 2022, todos tenían como fecha de vencimiento inicial el 15 de julio de 2023. Sin embargo, el 22 de marzo de 2023 se firmó adendas en algunos de estos contratos,

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



modificando su fecha de vencimiento al 31 de marzo de 2024. Tras la firma de las adendas, la sociedad dominante tendría una obligación a corto plazo, 15 de julio de 2023 de un importe de 3.000 miles de euros en relación con la financiación alternativa. El total de la deuda, 19.500.000 millones de euros ha sido amortizada de manera anticipada durante el ejercicio 2023.

A continuación, la deuda a 31 de diciembre de 2023 y su vencimiento:



A cierre del ejercicio 2023 el endeudamiento financiero del Grupo asciende a 222 millones de euros, conformado por financiaciones corporativas sin garantía hipotecaria, leasings y préstamos hipotecarios. El Ratio LTV del grupo asciende a 37% a cierre de 2023 con un tipo de interés medio de 6,23%.

	2023	2022
RCS D	120%	121%
LTV	37%	39,60%
GAV	597.604	705.839

Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCS D): calculado como el cociente resultante de la división: (a) el Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda, entre (b) el importe agregado del Servicio de la Deuda, ambos correspondientes al Período de Cálculo finalizado con carácter inmediatamente anterior a la fecha de medición del Ratio.

Loan to Value (LTV): calculado como el cociente resultante de la división: (a) endeudamiento pendiente de amortizar, entre (b) el valor de tasación de los bienes inmuebles a nivel consolidado. Mide la relación entre el importe del préstamo concedido y el valor del total de las propiedades.

Gross Asset Value (GAV): Calculado como la suma de los valores de tasación de los bienes inmuebles a nivel consolidado.

3.2 Liquidez disponible

La posición de liquidez de SILICIUS a 31 de diciembre de 2023 asciende a 20,8 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 2024 por un importe de 3,5 millones de euros.

4.- EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

Las acciones de la Sociedad matriz cotizan en el BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) desde el 23 de septiembre de 2021. Las acciones salieron a cotizar a 15,40 €/acción cerrando a 10,90€/acción a 31 de diciembre de 2023.

4. ACCIONES PROPIAS

El movimiento habido durante el ejercicio 2023 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2022	8.644	(124)
Adquisiciones	6.028	(93)
Bajas	460	8
Saldo a 31 de diciembre de 2022	14.211	(209)
Adquisiciones	7.249	(91)
Bajas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2023	21.460	(300)

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 2023 representan el 0,068% del capital social de la Sociedad y totalizan 21.270 acciones. El coste medio de las acciones propias a 31 de diciembre de 2023 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: 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 2023, la ocupación media de la cartera de activos en explotación es del 79%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 6.1 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 2023 el grupo tiene un tipo de interés medio de 6,23% con un endeudamiento a tipo fijo del 20%.

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 2023. 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 2023 se cumplen todos los requisitos incluido el test de rentas. Este último incumplido a cierre del 31 de diciembre de 2022, situación excepcional derivada del resultado positivo obtenido por la sociedad por la venta de las participaciones de Playa Bella y la venta de Muebles Boom.

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



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

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

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

7.- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

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

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

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

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

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:

Base de reparto:

Miles de euros	
2023	2022

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



Pérdidas y ganancias	<u>(1.234)</u>	<u>12.102</u>
Aplicación:		
Reserva legal		1.210
Reserva voluntaria		2.165
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.234)	-
Dividendos		<u>8.727</u>
	<u>(1.234)</u>	<u>12.102</u>

8.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el año 2023 ni el 2022.

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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Período medio de pago a proveedores	22	31
Ratio de operaciones pagadas	15	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	29
	Importes	Importes
	(Miles de euros)	(Miles de euros)
Total de pagos realizados	<u>49.634</u>	<u>212.044</u>
Total de pagos pendientes	<u>1.249</u>	<u>7.581</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 a 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)	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	5.549	5.907
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	87%	88%
Volumen (miles de euros)	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	43.093	194.739
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	87%	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.

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



El objetivo es perseguir la diferenciación de sus inmuebles en esta línea y, con este fin, en 2023 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, distribuido por categorías:

Categorías	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
	Directivos	4
Titulados superiores	5	7
Administrativos y otros	10	11
	19	21

La Distribución por sexos a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2023		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	3	4
Titulados superiores	1	4	5
Administrativos y otros	6	4	11
	8	11	19

Durante el 2023 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 2023		
	Hombres	Mujeres	Total horas
PBCyFT (70 minutos)	10	9	19
RSC"ODS" (45 minutos)	6	10	16
SCI (Píldora)	2	4	6
SCIIF_General (Píldora)	3	4	7
PRL (6 horas)	44	66	108
Complimiento Penal (1hora y píldora)	8	13	21
Seguridad IT-LOPD (62 horas)	8	13	21
	81	119	200

12.- MEDIDAS CONTRA EL FRAUDE Y LA CORRUPCIÓN.

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



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

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

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

La sociedad dominante, cuenta con su Sistema de Gestión del Riesgo Penal o Modelo de Compliance Penal.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Código de Ética y de Conducta.
- Política de Prevención y Riesgos Penales.
- Política General de Gobierno Corporativo.

Política de Control y Gestión de Riesgos SCI y SCIIF.

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

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

13.- HECHOS POSTERIORES

Con motivo de la venta de las participaciones de Atalaya Superficies comerciales, S.L. hubo un importe que quedó aplazado, 1 millón de euros, de los cuales 0,50 millones de euros se han cobrado el 18 de enero de

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

2024 cumpliendo con el plazo estipulado en el contrato firmado el 18 de julio de 2023.



Desde el cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 hasta la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido más hechos posteriores relevantes que hayan de revelarse en la presente memoria consolidada.

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



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 2023 en la sesión del 7 de marzo de 2024, 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 7 de marzo de 2024. 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

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



El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes en fecha 7 de marzo de 2024, 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 2023, 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. Vicente Gómez de la Cruz
(Vocal del Consejo de Administración y Vicesecretario)

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

Atalaya Inversiones Financieras, S.L.
Persona física representante D. Guillermo Ignacio de la Puerta Olabarria
(Vocal del Consejo de Administración)

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

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

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

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



Suarlopez, S.L.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Retail, S.L.U.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



silicius
SOCIMI



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

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Properties SOCIMI, S.A.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Camin de la Mesa, S.L.U.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



D. Marino Medina Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)

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



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 2023 en la sesión del 7 de marzo de 2024, 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 7 de marzo de 2024. 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 2023, formulados por el Consejo de Administración en su reunión del 7 de marzo de 2024 y elaborados conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación (Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea), ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

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, 29 de febrero de 2024.



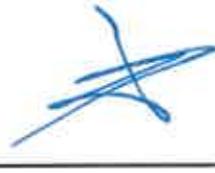
D. Ignacio Francisco Mencos Valdés
(Presidente del Consejo de Administración)



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



D. Vicente Gómez de la Cruz
(Vocal del Consejo de Administración y Vicesecretario)



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



Atalaya Inversiones Financieras, S.L.
Persona física representante D. Guillermo Ignacio de la Puerta Olabarria
(Vocal del Consejo de Administración)



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



Amitron, S.L.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Kenvest Restoration, S.L.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Suarlopez, S.L.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Retail, S.L.U.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



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

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Properties SOCIMI, S.A.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Camin de la Mesa, S.L.U.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



D. Marino Medina Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE
DICIEMBRE DE 2023



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

D. LUIS ORTEGO CASTA EDA, 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 7 de marzo de 2024, 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 2023.
- 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 30 de marzo de 2023, siendo el contenido íntegro inalterado.

Y para que así conste a los efectos oportunos, se expide la presente Certificación en Madrid a 11 de marzo de 2024.

Vº. Bº. PRESIDENTE

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ignacio Mencos Valdés', written over a horizontal line.

D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

SECRETARIO NO CONSEJERO

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Luis Órtego Castañeda', written over a horizontal line.

D. Luis Órtego Castañeda

Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2023
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 2023, 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 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1. de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del período 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 78% de los activos de la Sociedad. Según se dispone en la nota 3.2 y 3.3 de la memoria de las cuentas anuales adjunta, la Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado. El total de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance asciende a 454.276 miles de euros a 31 de diciembre.

La Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si existe alguna disminución significativa del valor razonable o del valor en uso de tal activo. Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha registrado una pérdida por deterioro de las inversiones inmobiliarias de 5.482 miles de euros y una reversión de 1.291 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias tal y como se indica en la nota 6.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las rentabilidades de salida (*exit yield*), llegando a una valoración final.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.2. de la memoria adjunta.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Para una muestra de las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de las mismas.

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

Respecto a la evaluación de pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Hemos comprobado que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis clave de la valoración mediante diversas reuniones con el experto y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Realización de pruebas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador.
- Comprobación de la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias, así como el impacto de los deterioros registrados.

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, 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 2023 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.



Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

12 de marzo de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/04862

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2023
e Informe de Gestión del ejercicio 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character, located in the bottom right corner of the page.

ÍNDICE

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023	2
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	7
1. INFORMACIÓN GENERAL	8
2. BASES DE PREPARACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES	10
3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN	14
4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	25
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE	27
6. INVERSIONES INMOBILIARIAS	28
7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	31
8. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS	33
9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO	34
10. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE	35
11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	37
12. PATRIMONIO NETO	38
13. RESULTADO DEL EJERCICIO	40
14. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO	40
15. INGRESOS Y GASTOS	46
16. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL	47
17. RESULTADO FINANCIERO	53
18. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES	53
19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	55
20. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN	59
21. COMBINACIONES DE NEGOCIO	60
22. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS	61
23. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL	61
24. INFORMACIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO	61
25. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	61
26. HECHOS POSTERIORES	62
ANEXO I – DETALLE DE SOCIEDADES PARTICIPADAS POR LA SOCIEDAD	63
ANEXO II – DETALLE DE INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD	64
ANEXO III – BALANCE FUSIONADAS	65
INFORME DE GESTIÓN	70

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	78.122	81.970
Inversiones inmobiliarias	6	454.276	535.023
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo		10.968	14.032
Instrumentos de patrimonio	8 y 10	10.968	14.032
Inversiones financieras a largo plazo	7	4.618	4.353
Activos por impuesto diferido	16.3	901	901
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		548.885	636.279
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias		51	221
Anticipos a proveedores		51	221
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		8.441	4.535
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7	7.952	3.995
Activos por impuesto corriente		357	374
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	132	166
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	19	2.570	1.670
Inversiones financieras a corto plazo		-	6
Periodificaciones a corto plazo	7	139	86
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	19.433	4.695
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		30.634	11.213
TOTAL ACTIVO		579.519	647.492

Las notas 1 a 26 y los Anexos I, II y III de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
FONDOS PROPIOS			
Capital suscrito	12	31.394	30.955
Prima de emisión	12	63.636	58.022
Reservas	12	244.826	241.451
Acciones en patrimonio propias	12	(300)	(209)
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	19	(49.765)	(43.410)
Resultado del ejercicio	13	(1.234)	12.102
TOTAL PATRIMONIO NETO		288.557	298.911
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	14	140.249	182.284
Acreeedores por arrendamiento financiero	14	7.866	8.232
Otros pasivos financieros	7 y 14	49.429	49.236
Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	19	49.765	43.410
Pasivos por impuesto diferido	16.3	18.378	19.679
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		265.687	302.841
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	14	14.018	19.582
Acreeedores por arrendamiento financiero	14	365	359
Otros pasivos financieros	7 y 14	2.521	19.506
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.817	6.003
Proveedores	7 y 14	2.258	5.824
Otras deudas con las Administraciones Públicas	7 y 14	523	179
Anticipo Clientes	16	36	-
Periodificaciones a corto plazo		5.554	290
TOTAL PASIVO CORRIENTE		25.275	45.740
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		579.519	647.492

Las notas 1 a 26 y los Anexos I, II y III de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		32.393	37.852
Prestaciones de servicios	15	32.393	37.852
Otros ingresos de explotación		-	-
Gastos de personal	15	(1.295)	(1.028)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.021)	(800)
Cargas sociales		(274)	(228)
Otros gastos de explotación		(14.985)	(13.636)
Servicios exteriores	15	(11.825)	(11.476)
Otros tributos		(2.807)	(2.073)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	(353)	(87)
Amortización	5 y 6	(12.555)	(11.697)
Deterioro y resultado por enajenación de las inversiones inmobiliarias	6	11.117	(1.754)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		14.675	9.737
Ingresos financieros	17	163	1.089
Gastos financieros	17	(17.505)	(7.806)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	17	761	8.760
RESULTADO FINANCIERO		(16.581)	2.043
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.906)	11.780
Impuestos sobre beneficios	16	672	322
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.234)	12.102

Las notas 1 a 26 y los Anexos I, II y III de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2023**

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	13	(1.234)	12.102
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(1.234)	12.102

Las notas 1 a 26 y los Anexos I, II y III de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

	Prima de emisión (Nota 12)	Reservas (Nota 12)	Acciones en patrimonio propias (Nota 12)	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A (Nota 21)	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B (Nota 21)	Resultado del ejercicio (Nota 13)	Total
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2022	36.112	58.022	319.416	(124)	(80.954)	(28.474)	305.142
Corrección de error (neto de impuestos)	-	-	-	-	-	(9.274)	(9.274)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	12.102	12.102
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	12.102	2.828
Reducciones de capital	-	-	-	-	(9.274)	-	-
Distribución del resultado	-	-	115	-	-	(1.154)	(1.039)
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	(85)	-	-	-	(85)
Otras operaciones con socios o propietarios	(5.157)	(75.807)	-	80.964	-	-	-
Otras operaciones con socios o propietarios	-	(2.222)	-	-	-	-	(2.222)
Reducción de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	(51)	-	-	(5.662)	-	(5.713)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	(77.965)	(85)	80.964	(5.662)	(1.154)	(9.059)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	(5.157)	(77.965)	(85)	80.964	(5.662)	(1.154)	(9.059)
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE 2022	30.955	58.022	241.451	(209)	(43.410)	12.102	298.911
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2023	30.955	58.022	241.451	(209)	(43.410)	12.102	298.911
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.234)	(1.234)
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	(1.234)	(1.234)
Ampliación de capital	439	5.614	-	-	-	-	6.053
Distribución del resultado	-	-	3.375	-	-	(3.375)	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	(91)	-	-	-	(91)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Reducción de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-
Dividendo	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	-	-	(6.355)	(8.727)	(8.727)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	439	5.614	3.375	(91)	(6.355)	(12.102)	(9.120)
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE 2023	31.394	63.636	244.826	(300)	(49.765)	(1.234)	288.557

Las notas 1 a 26 y los Anexos I, II y III de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)	Nota	1 de enero de 2023 a 31 de diciembre de 2023	1 de enero de 2022 a 31 de diciembre de 2022
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado antes de impuestos		(1.906)	11.780
Ajustes del resultado		18.373	11.495
Amortización	5 y 6	12.555	11.697
Ingresos financieros	15 y 19	(163)	(1.089)
Gastos financieros	15	17.505	7.806
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	4.191	1.754
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversión del inmovilizado		(15.307)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	15	(761)	(8.760)
Deterioro de cuentas a cobrar	9	353	87
Cambios en el capital corriente		504	(5.816)
Deudores y otras cuentas a cobrar	9	(4.089)	760
Acreedores y otras cuentas a pagar	14	(3.284)	(3.505)
Otros activos corrientes	9	(947)	(64)
Otros pasivos corrientes	14	5.264	290
Otros activos no corrientes	9	3.560	(473)
Otros pasivos no corrientes	14	-	(2.824)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(16.511)	(2.771)
Pagos de intereses	14 y 15	(16.143)	(4.693)
Cobros de intereses		163	244
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(531)	-
Dividendos recibidos	8	-	1.678
Combinaciones de negocio		-	2.397
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		460	17.086
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(6.380)	(17.740)
Empresas del grupo y asociadas	8	-	-
Inmovilizado intangible	5	-	(33)
Inversiones inmobiliarias	6	(6.380)	(17.707)
Otros activos financieros		-	-
Cobros por desinversiones		89.536	22.228
Empresas del grupo y asociadas	8	-	422
Inmovilizado intangible		617	-
Inversiones inmobiliarias	6	88.919	5.759
Venta de inversiones en empresas del grupo a largo plazo		-	16.047
Combinaciones de negocio		83.156	4.488
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-	-
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	14	(66.113)	59.775
Emisión:		2.813	92.777
Deudas con entidades financieras	14	2.813	92.777
Devolución y amortización de:		(68.926)	(33.002)
Deudas con entidades financieras		(68.926)	(33.002)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	8 y 10	(91)	(81.049)
Ampliación de capital		-	-
Amortización de instrumentos de patrimonio	12	-	(80.964)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios		(91)	(85)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:		(2.674)	-
Dividendos		(2.674)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(68.878)	(21.274)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		14.738	300
Efectivo al inicio del ejercicio		4.695	4.395
Efectivo al final del ejercicio		19.433	4.695

Las notas 1 a 26 y los Anexos I, II y III de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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 2023.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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

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

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

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

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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 7 de marzo de 2024, 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 2023, 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, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En este sentido, la estimación del Consejo de Administración de la Sociedad es que todos los requisitos se cumplen, por lo que no procede registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

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 2023 se cumplen todos los requisitos incluido el test de rentas. Este último incumplido a cierre del 31 de diciembre de 2022, situación excepcional derivada del resultado positivo obtenido por la sociedad por la venta de las participaciones de Playa Bellas y la venta de muebles boom.

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

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresado en miles de Euros)

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.

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

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

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

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 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 el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2022, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

2.3. Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio 2022.

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.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad no tiene constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente (Nota 2.7).

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, el Consejo de Administración ha realizado las estimaciones descritas a continuación, que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables, de acuerdo con las circunstancias actuales, y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias.
- La vida útil y posibles deterioros del inmovilizado intangible.
- La determinación del valor razonable y del posible deterioro de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.
- El cálculo del impuesto sobre beneficios requiere interpretaciones de la normativa fiscal aplicable a la Sociedad. Además, existen varios factores ligados, principalmente, y no exclusivamente, a los cambios en las leyes fiscales y sus interpretaciones actualmente en vigor, que requieren la realización de estimaciones por parte de la Dirección de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido en base a la existencia de bases imponibles futuras contra las que sea posible realizar dichos activos.
- La evaluación de la suficiencia de las provisiones registradas en el corto plazo de las cuentas anuales adjuntas.
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias. La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes, incluyendo:
 - Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
 - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
 - Descuento de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas y, si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad ha encargado a expertos independientes la valoración de determinados activos inmobiliarios al cierre del ejercicio 2023 y 2022. La metodología empleada se detalla en la nota 6 de la presente memoria.

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de las cuentas anuales. Sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el período transcurrido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, 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 2023

(Expresado en miles de Euros)

2.7. Empresa en funcionamiento

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

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

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Deuda financiera	208.873	272.034
Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 6.g)	454.276	673.956
Ratio Loan to Value	46%	40%
Efectivo y equivalente de efectivo	19.433	4.695
Líneas de crédito y otros préstamos no dispuestos	-	1.993
Total reservas de liquidez	19.433	6.688
Activo corriente	30.634	11.213
Pasivo corriente	25.275	45.740
Fondo de maniobra	5.359	(34.527)

	Miles de euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Deuda financiera	208.873	210.457
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(19.433)	(4.695)
Deuda neta	189.440	205.762
Patrimonio Neto	288.557	298.911
Deuda Financiera + Patrimonio neto	477.997	504.673
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	40%	41%

A 31 de diciembre de 2023 la sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 5.359 miles de euros.

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

- I) En las cuentas anuales de 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración indicaba una serie de hechos pendientes de los cuales, a fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales algunos ya se han ejecutado y otros están más avanzados en el proceso:
 - Con fecha 29 de marzo de 2023, se ha producido la venta de dos inmuebles "Nassica" y "Amara, 20", por un importe de 18.402 miles de euros y 6.280 miles de euros respectivamente (Nota 6).
 - Con fecha 20 de junio de 2023, se ha producido la venta de "San Onofre" por un importe de 14.450 miles de euros (Nota 6).
 - El 26 de octubre de 2023 se formalizó la compraventa de la Mediana Parque Oeste, por importe de 3.500 miles de euros (Nota 6).
 - Con fecha 15 de noviembre de 2023, se ha producido la venta de "Paseo de la Habana, 16" por un importe de 1.400 miles de euros (Nota 6).
 - Con fecha 20 de diciembre de 2023, se ha producido la venta de "Velázquez,123" por un importe de 23.595 miles de euros (Nota 6).

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

- Con fecha 22 de diciembre de 2023, se ha producido la venta de "Hotel Conil Park" por un importe de 18.390 miles de euros (Nota 6).

En total se ha producido una amortización de la deuda hipotecaria asociada a los inmuebles vendidos de un total de 32.380 miles de euros.

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

- Se ha procedido a la venta de su participación en Atalaya Superficies comerciales, S.L. cuyo porcentaje a 30 de junio de 2023 era de un 21,87%. El precio de venta fijado es un total de 3.878 miles de euros, de los cuales la Sociedad ha recibido a fecha de formulación un total de 2.879 miles de euros, aplazando 1 millón de euros, de los cuales 500 miles de euros se cobrarán el 18 de enero de 2024 y los restantes 500 miles de euros a 18 de julio de 2024 (Nota 21).
- Se han amortizado totalmente tanto el principal como los intereses de los contratos de deuda alternativa firmados el 15 de julio de 2022, cuyo principal ascendía a 19.500 miles de euros, de los cuales 16.500 miles de euros tenían vencimiento el 31 de marzo de 2024.

En consecuencia, los flujos de amortización de deuda con entidades de crédito en 2023 ascenderían a 68.926 miles de euros, siendo las reservas de liquidez de 19.433 miles de euros a 31 de diciembre de 2023.

III) Flujos de explotación:

- Los administradores de la Sociedad prevén que los activos generarán a futuro flujos de caja de explotación positivos suficientes, como se desprende del flujo de caja operativo positivo de 460 miles de euros del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. En este sentido, adicionalmente a las reservas de liquidez de 19.433 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 mencionadas anteriormente, la Sociedad tiene previsto para 2024 un flujo de caja positivo de explotación de 21.201 miles de euros y un pago de intereses financieros de 13.852 miles de euros, y un flujo neto operativo antes de inversiones y financiaciones se estima en aproximadamente 3.690 miles de euros.

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

Asimismo, la sociedad cumple todos los requisitos exigidos a 31 de diciembre de 2023 en relación con sus líneas de crédito.

La tabla de la Nota 7 presenta un análisis de los pasivos financieros agrupados por vencimientos de acuerdo con los plazos pendientes a la fecha de cierre hasta la fecha de vencimiento estipulada en el contrato. Los importes que se muestran en la tabla corresponden a los valores resultantes del método del coste amortizado (valores contables), que coinciden con los flujos de efectivo esperados sin descontar (sin incluir los intereses 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.



SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en 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 2023, 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 acumulada y el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Las concesiones se amortizan linealmente durante el período concesional.

c) Licencias y marcas

Las licencias y marcas se llevan a coste menos amortización acumulada y correcciones por deterioro de valor reconocidas. La amortización se calcula por el método lineal para asignar el coste de las marcas y licencias durante su vida útil estimada (10 años).

3.2. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y otras construcciones e instalaciones para su uso como propiedades de inversión, que se mantienen total o parcialmente para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, en lugar de para su uso en la producción o para fines administrativos de la Sociedad o para su venta en el curso ordinario de los negocios.

El Consejo de Administración de la Sociedad no tiene intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que ha optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en el balance.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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 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

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022.

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 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 2023, la Sociedad mantiene una inversión en régimen de arrendamiento financiero (dos a 31 de diciembre de 2022), 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 periodo 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

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresado en miles de Euros)

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.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

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

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

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

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

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

3.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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

3.7. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.8. Pasivos financieros

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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



SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

3.9. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida o entrada de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder el importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión. Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la presente memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 18).

3.10. Negocios conjuntos

La participación en una empresa controlada de forma conjunta se registra conforme con lo dispuesto para las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas (nota 3.5).

3.11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se 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.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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 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.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en el balance. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha de las cuentas anuales y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Solo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuesto diferido para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos solo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondiente a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

3.13. Transacciones con partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

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.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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 período contractual que resta hasta su finalización.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

- Obligaciones calificadas como contingencias: se reconocen como un pasivo por el valor razonable de asumir tales obligaciones, siempre y cuando dicho pasivo sea una obligación presente que surja de sucesos pasados y su valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad, aunque no sea probable que para liquidar la obligación vaya a producirse una salida de recursos económicos.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios sobre el correspondiente valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se reconoce como un fondo de comercio.

Si el importe de los activos identificables adquiridos menos los pasivos asumidos fueran superiores al coste de la combinación de negocios, este exceso se contabiliza en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso. Antes de reconocer el citado ingreso se evalúa nuevamente si se han identificado y valorado tanto los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos como el coste de la combinación de negocios.

3.16. Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

a) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha firmado con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria (Nota 14). A 31 de diciembre de 2023, el importe dispuesto de estos contratos de financiación con interés variable asciende a 133.409 miles de euros (129.362 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) y a tipo fijo asciende a 22.404 miles de euros (72.504 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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 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 2023 se cumplen todos los requisitos incluido el test de rentas. Este último incumplido a cierre del 31 de diciembre de 2022, situación excepcional derivada del resultado positivo obtenido por la sociedad por la venta de las participaciones de Playa Bella y la venta de muebles boom.

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 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	Miles de euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Deuda financiera	208.873	210.457
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(19.433)	(4.695)
Deuda neta	189.440	205.762
Patrimonio Neto	288.557	298.911
Deuda Financiera + Patrimonio neto	477.997	504.673
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	40%	41%

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento con entidades financieras de la Sociedad es bajo 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 01.01.2022	80.735	31	4.448	85.214
Coste	84.825	42	5.888	90.755
Amortización acumulada	(4.090)	(11)	(1.440)	(5.541)
Deterioro del valor acumulado	-	-	-	-
Valor contable	80.735	31	4.448	85.214
Altas, ampliaciones y mejoras	-	33	-	33
Bajas	(434)	-	-	(434)
Cargo por amortización	(2.746)	(18)	(79)	(2.843)
Saldo a 31.12.2022	77.555	46	4.369	81.970
Coste	83.881	75	5.888	89.844
Amortización acumulada	(6.329)	(29)	(1.519)	(7.874)
Deterioro del valor acumulado	-	-	-	-
Valor contable	77.555	46	4.369	81.970
Altas, ampliaciones y mejoras	-	-	-	-
Bajas	(510)	(107)	-	(617)
Cargo por amortización	(2.629)	(14)	(588)	(3.231)
Saldo a 31.12.2023	74.416	(75)	3.781	78.122
Coste	83.371	(32)	5.888	89.227
Amortización acumulada	(8.955)	(43)	(2.107)	(11.105)
Deterioro del valor acumulado	-	-	-	-
Valor contable	74.416	(75)	3.781	78.122

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

Dentro del apartado de concesiones se incluye la concesión adquirida durante el ejercicio 2020 en la combinación de negocios derivada de la aportación no dineraria realizada por Merlin Properties SOCIMI, S.A. (Nota 19), vinculada al centro comercial "La Fira", que ascendió a 84.859 miles de euros, por un período de 50 años. Este importe incluye una cuenta a cobrar por valor de 561 miles de euros con Merlin Properties SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2023 (1.002 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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 2023, el importe recuperable de las unidades generadoras de efectivo (UGEs) se determinó sobre la base de los cálculos del valor en uso que requieren el empleo de hipótesis. Los cálculos usan proyecciones de flujos de efectivo basadas en presupuestos financieros aprobados por la Dirección que cubren un período de 10 años.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

Tras la realización del test de deterioro a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existen indicios de deterioro del fondo de comercio generado por las combinaciones de negocio.

b) Pérdidas por deterioro de inmovilizados intangibles individuales

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro de ningún inmovilizado intangible individual, distinto del fondo de comercio explicado en el apartado a) anterior.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	Instalaciones técnicas y otros	Total
Saldo a 31.12.2021	153.493	208.019	3.404	2.126	367.042
Coste	153.493	221.262	3.404	2.787	380.946
Amortización acumulada	-	(9.214)	-	(661)	(9.875)
Pérdidas por deterioro	-	(4.029)	-	-	(4.029)
Valor contable	153.493	208.019	3.404	2.126	367.042
Altas, ampliaciones y mejoras	-	6.826	8.444	3.031	18.302
Combinación de negocios	27.890	108.485	17.131	12.700	166.206
Salidas, bajas o reducciones	(3.245)	(2.320)	(304)	(36)	(5.905)
Traspasos	348	(238)	(1.043)	828	(105)
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	-	(2.037)	-	-	(2.037)
Reversión de deterioro	-	375	-	-	375
Dotación para amortización	-	(6.111)	(160)	(2.583)	(8.854)
Saldo a 31.12.2022	178.486	312.999	27.472	16.066	535.024
Coste	178.486	334.015	27.650	19.310	559.443
Amortización acumulada	-	(15.325)	(160)	(3.244)	(18.729)
Pérdidas por deterioro	-	(5.691)	-	-	(5.691)
Valor contable	178.486	312.999	27.490	16.066	535.023
Altas, ampliaciones y mejoras	-	4.037	1.588	755	6.380
Combinaciones de negocios	-	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	(39.986)	(33.254)	(94)	(278)	(73.612)
Traspasos	-	4.846	(7.923)	3.077	-
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	-	(5.482)	-	-	(5.482)
Reversión de deterioro	-	1.291	-	-	1.291
Dotación para amortización	-	(8.232)	-	(1.092)	(9.324)
Saldo a 31.12.2023	138.500	276.205	21.061	18.528	454.276
Coste	138.500	309.644	21.221	22.864	492.211
Amortización acumulada	-	(23.575)	(160)	(4.336)	(28.053)
Pérdidas por deterioro	-	(9.882)	-	-	(9.882)
Valor contable	138.500	276.187	21.061	18.528	454.276

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023 incluyen un total de 27 inmuebles (33 inmuebles al 31 de diciembre de 2022). A continuación, se presenta el detalle por tipología de activo a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

Inversiones Inmobiliarias	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Retail	13	17
Oficinas	3	4
Hotel	5	6
Centro Comercial (*)	3	3
Logístico	1	1
Residencial	2	3
Total	27	34

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

Entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 la Sociedad completó las siguientes transacciones:

- Las mejoras en activos corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad del Grupo, destacando, entre otros, 858 miles de euros en el Edificio Arista, 817 miles de euros en el inmueble Urb. Cala Mandía, 758 miles de euros en el inmueble sito en Calle Los Madrazo y 815 miles de euros en el inmueble Hotel Cala Domingos.
- Con fecha 29 de marzo de 2023, se ha producido la venta de dos inmuebles "Nassica" y "Amara, 20", por un importe de 18.402 miles de euros y 6.280 miles de euros respectivamente. Generando un resultado positivo de 4.523 miles de euros.
- Con fecha 20 de junio de 2023, se ha producido la venta de "San Onofre" por un importe de 14.450 miles de euros. Generando un resultado positivo de 428 miles de euros.
- Con fecha 26 de octubre de 2023, se ha producido la venta de "Mediana Parque Oeste" por un importe de 3.493 miles de euros. Generando un resultado negativo de 1.256 miles de euros.
- Con fecha 15 de noviembre de 2023, se ha producido la venta de "Paseo de la Habana, 16" por un importe de 1.400 miles de euros. Generando un resultado negativo de 67 miles de euros.
- Con fecha 20 de diciembre de 2023, se ha producido la venta de "Velázquez,123" por un importe de 23.595 miles de euros. Generando un resultado positivo de 6.982 miles de euros.
- Con fecha 22 de diciembre de 2023, se ha producido la venta de "Hotel Conil Park" por un importe de 18.390 miles de euros. Generando un resultado positivo de 4.697 miles de euros.

Entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 la Sociedad completó las siguientes transacciones:

- Las mejoras en activos corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad de la Sociedad, destacando, entre otros, 2.425 miles de euros en el Edificio Madrazo, 6.523 miles de euros en el Hotel Teatro Albéniz, 1.408 miles de euros en el Hotel Cala Domingos, 2.885 miles de euros en el inmueble Cala Mandía y 1.847 miles de euros en el centro comercial La Fira.
- Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022, se ha producido el cobro de 1.724 miles de euros de la cuenta a cobrar que la Sociedad mantiene con su accionista Merlin Properties SOCIMI, S.A. (Nota 19). Además, se ha producido la actualización de dicho saldo a cobrar, incrementando su valor en 76 miles de euros.
- Con fecha 28 de abril de 2022 y efecto retroactivo a 1 de enero de 2022, el grupo aprobó la fusión de la sociedad Silicius Real Estate SOCIMI; S.A. como sociedad absorbente de las sociedades BIN 2017, S.L.U., Mazabi Tropicana, S.L.U. y Atalaya Carretas, S.L.U. (Nota 21).
- Con fecha 31 de enero de 2022, se ha producido la venta del inmueble Muebles Boom Parque Oeste, por un importe de 4.035 miles de euros.

a) Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio

La Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias por un importe de 4.446 miles de euros (2.037 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). La Sociedad ha registrado una reversión del deterioro de inversiones inmobiliarias por un importe de 1.292 miles de euros (375 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

b) Elementos totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados ni a 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022.

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Ingresos por arrendamiento (Nota 15)	32.393	37.852
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(5.561)	(9.324)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(9.424)	(4.312)
	17.408	24.216

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Menos de un año	23.165	25.102
Entre uno y cinco años	44.307	66.919
Más de cinco años	41.717	61.799
	109.189	153.820

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 2023, 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 2023 y 31 de diciembre de 2022:

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	454.276	568.075	612.578	673.956

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Estándares Profesionales de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2022 – “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 2023 así como a 31 de diciembre de 2022: 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 previsibles, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para sus cálculos.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

 a) Análisis por categorías

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

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo				Total	
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros			
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Activos financieros a coste amortizado	-	-	4.618	4.353	4.618	4.353
Activos financieros a coste	10.968	14.032	-	-	10.968	14.032
Total activos financieros largo plazo	10.968	14.032	4.618	4.353	15.586	18.385

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

	Miles de euros					
	Activos financieros a corto plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Activos financieros a coste amortizado	-	-	10.522	5.671	10.522	5.671
Activos financieros a coste	-	-	-	-	-	-
Total activos financieros corto plazo	-	-	10.522	5.671	10.522	5.671

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Pasivos financieros a coste amortizado	140.249	182.284	107.060	100.878	247.309	283.162
Total pasivos financieros largo plazo	140.249	182.284	107.060	100.878	247.309	283.162

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Pasivos financieros a coste amortizado	14.018	19.582	5.667	25.689	19.685	45.271
Total pasivos financieros corto plazo	14.018	19.582	5.667	25.689	19.685	45.271

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2023							Miles de euros	
Activos financieros	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total	
Activos financieros a coste amortizado:								
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.952	-	-	-	-	-	7.952	
Otros activos financieros	-	1.496	228	262	312	2.320	4.618	
Activos financieros a coste:								
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 8)	2.570	-	-	-	-	10.968	13.538	
Total	10.522	1.496	228	262	312	13.288	26.108	

A 31 de diciembre de 2023							Miles de euros	
Pasivos financieros	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total	
Pasivos financieros a coste amortizado:								
Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	14.018	11.756	10.804	17.978	20.371	79.340	154.267	
Acreeedores por arrendamiento financiero (Nota 14)	365	371	377	383	390	6.345	8.231	
Otros pasivos financieros	2.521	45.697	495	308	81	2.848	51.950	
Deudas con entidades vinculadas y accionistas (Nota 19)	-	49.765	-	-	-	-	49.765	
Proveedores y otras cuentas a pagar	2.258	-	-	-	-	-	2.258	
Otras deudas con las Administraciones Públicas	523	-	-	-	-	-	523	
Total	19.685	107.589	11.676	18.669	20.842	88.533	266.994	

A 31 de diciembre de 2022							Miles de euros	
Activos financieros	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total	
Activos financieros a coste amortizado:								
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.665	-	-	-	-	-	5.665	

(Expresado en miles de Euros)

Otros activos financieros	6	284	197	232	158	3.482	4.359
Activos financieros a coste:							
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8)	-	-	-	-	-	14.032	14.032
Total	5.671	284	197	232	158	17.514	24.056

A 31 de diciembre de 2022						Miles de euros	
Pasivos financieros	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Pasivos financieros a coste amortizado:							
Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	19.582	18.899	16.906	15.967	26.279	104.233	201.866
Acreeedores por arrendamiento financiero (Nota 14)	359	365	371	377	383	6.736	8.591
Deudas con entidades vinculadas y accionistas (Nota 19)	-	-	43.410	-	-	-	43.410
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 14)	5.824	-	-	-	-	-	5.824
Otros pasivos financieros	19.726	718	42.280	346	321	5.351	68.742
Total	45.491	19.982	102.967	16.690	26.983	116.320	328.433

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 2023							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.	5.153	65%	60	1.292	1.449	920	130	
Shark Capital, S.A.	3.385	34%	3.580	3.275	362	(507)	-	
Atalaya Atocha, S.L.	2.214	32%	60	12.542	(3.632)	(908)	-	
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	205	53%	60	266	(616)	(24)	53	
Mazabi Recoletos, S.L.	11	20%	60	-	13	(17)	-	
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	20%	62	-	(27)	(6)	-	
Total	10.968		3.882	17.375	(2.451)	(542)	183	

31 de diciembre de 2022							Miles de euros	
Denominación	Valor en libros de la participación	% participación	Capital social	Prima de asunción	Reservas y ganancias acumuladas	Resultado del ejercicio	Dividendos y devoluciones	
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	2.999	22%	60	12.972	1.900	624	-	
Mazabi General Dávila, S.L.	5.152	65%	60	1.492	1.063	499	780	
Shark Capital, S.A.	3.385	34%	3.580	3.275	323	39	-	
Atalaya Atocha, S.L.	2.214	32%	60	12.542	(2.849)	(783)	-	
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	259	53%	60	366	16	(17)	53	
Mazabi Recoletos, S.L.	23	20%	60	-	102	(30)	-	
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	20%	62	-	78	(262)	-	
Total	14.032		3.942	30.647	633	70	833	

El detalle y movimiento de las correcciones valorativas por deterioro acumuladas a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Miles de euros			
	Deterioro a 31 de diciembre de 2022	Ventas (PyG)	Combinaciones de negocio (PN)
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	(2.063)	-	(2.063)
Total	(2.063)	-	(2.063)

Miles de euros

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

	Deterioro a 31 de diciembre de 2021	Pérdida por deterioro (PyG)	Pérdida por deterioro (PN)	Deterioro a 31 de diciembre de 2022
BIN 2017, S.L.U.	(2.162)	-	2.162	-
Atalaya Playa Bella, S.L.	(870)	870	-	-
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	(2.063)	-	-	(2.063)
Total	(5.095)	870	2.162	(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 2023, el Consejo de Administración considera que no existen indicios de deterioro.

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
No corriente		
Fianzas y depósitos	4.618	4.353
	4.618	4.353
Corriente		
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas	2.570	1.670
Clientes	7.952	3.995
Fianzas y depósitos	-	6
	10.522	5.671

En el epígrafe "Clientes" la Sociedad tiene registrada la factura emitida a unos de sus inquilinos por incumplimiento de contrato por un importe de 5.316 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 2023 se ha decidido no reconocer nada como ingresos, 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 2023, y durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, es la siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Pérdida por deterioro de créditos comerciales	(353)	(431)
	(353)	(431)

Durante el ejercicio 2023 y 2022 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.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Hasta 3 meses	988	1.709
Entre 3 y 6 meses	434	1.940
Más de 6 meses	6.530	346
	7.952	3.995

10. **ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE**

Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2023 y 2022 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

Denominación						Miles de euros
	A 1 de enero de 2023	Altas	Combinaciones de negocios	Devoluciones	Bajas	A 31 de diciembre de 2023
Mazabi General Dávila, S.L.	5.153	-	-	(130)	-	5.023
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	257	-	-	(53)	-	204
Atalaya Atocha, S.L.	2.214	-	-	-	-	2.214
Shark Capital, S.A.	3.385	-	-	-	-	3.385
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	2.999	-	-	-	(2.999)	-
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	1	118	-	-	-	119
Mazabi Recoletos, S.L.	23	-	-	-	-	23
Total	14.032	118	-	(183)	(2.999)	10.968

Los movimientos registrados entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

- Con fecha 12 de mayo de 2022, la Junta General de Socios de Mazabi General Dávila, S.L. aprobó la devolución de aportaciones a los socios con cargo a la prima de asunción, por importe máximo total de 1.200 miles de euros que se abonará hasta el 31 de diciembre de 2022, en dos partes iguales, esto es, 600 miles de euros en el mes de mayo de 2022 y 600 miles de euros en el último trimestre del año, mediante transferencia bancaria. Finalmente, los 600 miles de euros se han dividido en 400 miles de euros repartido en el último trimestre de 2022, y 200 miles de euros que se ha repartido en agosto de 2023.
- La Sociedad en el mes de julio de 2023 ha procedido a la venta de su participación en Atalaya Superficies comerciales, S.L. cuyo porcentaje en el momento de la venta era de un 21,87%. El precio de venta fijado es un total de 3.878 miles de euros, de los cuales la Sociedad recibió en el momento de la venta un total de 2.879 miles de euros, aplazando 1 millón de euros, de los cuales 500 miles de euros se cobraron el 18 de enero de 2024 y los restantes 500 miles de euros se cobrarán el 18 de julio de 2024, atendiendo al contrato de compraventa. El resultado de la operación ha generado un beneficio de 880 miles de euros.
- Con fecha 19 de abril de 2023, la Junta General de Socios de Mazabi Santa Eulalia, S.L., aprobó el reparto de prima de asunción por importe bruto total de 100 miles de euros, correspondiendo dicha distribución a los socios de la Sociedad en proporción a su respectiva participación en el capital Social.

Denominación	Miles de euros					
	A 1 de enero de 2022	Altas	Combinaciones de negocios	Devoluciones	Bajas	A 31 de diciembre de 2022
Atalaya Carretas, S.L.U.	33.603	-	(33.603)	-	-	-
BIN 2017, S.L.U.	14.678	-	(14.678)	-	-	-
Mazabi Tropicana, S.L.U.	13.479	-	(13.479)	-	-	-
Mazabi General Dávila, S.L.	5.933	-	-	(780)	-	5.153
Atalaya Playa Bella, S.L.	7.226	-	-	-	(7.226)	-
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	310	-	-	(53)	-	257
Atalaya Atocha, S.L.	2.214	-	-	-	-	2.214
Shark Capital, S.A.	3.385	-	-	-	-	3.385
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	2.999	-	-	-	-	2.999
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	1	-	-	-	-	1
Mazabi Recoletos, S.L.	23	-	-	-	-	23
Total	83.851	-	(61.760)	(833)	(7.226)	14.032

Los movimientos registrados entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

- Con fecha 28 de abril de 2022, la Junta de Socios aprobó el Proyecto Común y Conjunto de Fusión, y la fecha de efectos contables a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideran hechas por cuenta de la Sociedad se ha establecido el 1 de enero de 2022, por absorción suscrita por Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (como sociedad absorbente) y de BIN 2017, S.L.U. participada al 100% con la liquidación y extinción de todo su patrimonio, Mazabi Tropicana, S.L.U. participada al 100% con la liquidación y extinción de todo su patrimonio y Atalaya Carretas, S.L.U. participada al 100% con la liquidación y extinción de todo su patrimonio.
- Con fecha 12 de mayo de 2022, la Junta General de Socios de Mazabi General Dávila, S.L. aprobó el reparto de prima de emisión por importe de 782 miles de euros, correspondiendo a la Sociedad 391 miles de euros. Posteriormente, con fecha 16 de noviembre de 2021, la Junta General de Socios de Mazabi General Dávila, S.L. aprobó el reparto de prima de emisión por importe de 782 miles de euros, correspondiendo a la Sociedad 391 miles de euros.
- Con fecha 6 de julio de 2022, la Junta General de Socios aprobó la venta de la totalidad de las participaciones de Atalaya Playa Bella, S.L. por importe 16.047 miles de euros.
- Con fecha 2 de febrero de 2021, la Junta General Extraordinaria de Mazabi Santa Eulalia, S.L. aprobó el reparto de prima de asunción por importe total de 1.188 miles de euros, a distribuir en 5 años. A 31 de diciembre de 2022, se ha repartido un total de 100 miles de euros, correspondiendo a la Sociedad 53 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2023

Nombre	Domicilio	Dominante directa	% participación	Tipo de vinculación	Método de integración	Actividad
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	65,17	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	53,21	Dependiente	Integración Global	Holding
Atalaya Atocha, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	32,14	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	34,05	Operación conjunta	Integración Proporcional	Inmobiliaria

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2022

Nombre	Domicilio	Dominante directa	% participación	Tipo de vinculación	Método de integración	Actividad
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	65,17	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	53,21	Dependiente	Integración Global	Holding
Atalaya Atocha, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	32,14	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	34,05	Operación conjunta	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	21,87	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria

Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Corriente		
Préstamos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 19)	2.570	1.670
	2.570	1.670

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Tesorería	19.433	4.695
	19.433	4.695

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

Atendiendo a lo dispuesto en los contratos de financiación, la Sociedad debe tener reservada una cantidad restringida cuyo importe a 31 de diciembre de 2023 tiene el siguiente detalle:

- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 20.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 384 miles de euros (213 miles de euros en 2022).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 12.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 254 miles de euros (111 miles de euros en 2022).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 4.500 miles de euros, se mantiene una cantidad de 16 miles de euros (16 miles de euros en 2022).
- Por el préstamo con Abanca de 6.900 miles de euros, se mantiene una cantidad de 700 miles de euros clasificados en el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo (700 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).
- Por el préstamo con Banco Santander, S.A. de 40.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 1.500 miles euros (1.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).
- Por el banco agente Renta 4 se mantiene una cantidad de 23 miles de euros.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

12. PATRIMONIO NETO

 a) Capital social

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Capital escriturado	31.394	30.955
	31.394	30.955
Número de acciones	31.393.925	30.955.303
Valor nominal por acción	1€	1€

Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Los movimientos registrados en el capital social de la Sociedad durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

Ampliaciones:

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

Generando un total de capital escriturado de 31.394 miles de euros, un total de acciones de 31.393.925.

Reducciones:

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

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las entidades que participan en el capital social de la Sociedad en un porcentaje igual o superior a un 5% son las siguientes:

31 de diciembre de 2023	% 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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

Eurozasa, S.L.	5,46	1.715.429
Resto (39 accionistas)	22,35	7.018.489
Total	100	31.393.925

31 de diciembre de 2022	% participación	Nº de participaciones
El Arverjal, S.L.	24,17	7.481.989
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	18,91	5.852.720
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	17,80	5.510.891
Midamarta, S.L.U.	9,91	3.069.054
Eurozasa, S.L.	5,54	1.715.429
Resto (40 accionistas)	23,68	7.325.220
Total	100	30.955.303

b) Acciones en patrimonio propias

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

El movimiento durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo a 31 de diciembre de 2021	8.644	(124)
Adquisiciones	6.027	(93)
Bajas	(460)	8
Saldo a 31 de diciembre de 2022	14.211	(209)
Adquisiciones	7.249	(91)
Bajas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2023	21.460	(300)

Las adquisiciones del ejercicio 2023 se deben a compra de acciones por autocartera, por salida de minoritarios.

c) Reservas por ajuste de combinación de negocios

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

	Miles de euros	
	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones
	A	B
Saldo a 31.12.2021	(80.964)	(28.474)
Bajas	-	(9.274)
Actualización financiera	80.964	-
Corrección de error (neto de impuestos)	-	(5.662)
Saldo a 31.12.2022	-	(43.410)
Corrección de error (neto de impuestos)	-	-
Bajas	-	-

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

Actualización financiera	-	(6.355)
Saldo a 31.12.2023	-	(49.765)

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad liquidó totalmente la deuda que mantenía con su accionista Merlin Properties SOCIMI, S.A. en relación con las Acciones A por importe de 80.964 miles de euros que se corresponden con un precio de 15,70 €/acción para la amortización de 5.156.925 acciones propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A. Los fondos para atender el mecanismo de liquidez se han obtenido de la novación de varios préstamos bancarios para incrementar el principal disponible bajo los mismos, la suscripción de varios instrumentos de financiación alternativa y la caja disponible de la Sociedad.

Asimismo, durante el ejercicio se ha procedido a la actualización del compromiso con Merlin Properties SOCIMI, S.A., incrementando la reserva en 6.355 miles de euros.

13. RESULTADO DEL EJERCICIO

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	(1.234)	12.102
Aplicación:		
Reserva legal	-	1.210
Reserva voluntaria		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.234)	2.165
Dividendos	-	8.727
	(1.234)	12.102

El 27 de junio de 2023, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2022.

14. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Los pasivos a coste amortizado incluyen:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito (1)	140.249	182.722
Acreeedores por arrendamiento financiero (2)	7.866	8.232
Fianzas y garantías (3)	5.575	7.159
Otros pasivos financieros (4)	43.854	41.639
Deudas con accionistas (Nota 19)	49.765	43.410
	247.309	283.162
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	14.018	19.582
Acreeedores por arrendamiento financiero (2)	365	359
Fianzas y garantías (3)	-	6
Otros pasivos financieros (5)	2.521	19.500
Proveedores	2.258	5.659
Acreeedores varios	523	165
	19.685	45.271

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

(1) En "Deuda con entidades de crédito", con fecha 9 de marzo de 2023, se llevó a cabo la novación del préstamo asociado al activo Cala Mandía, financiado con la entidad Banca March. El importe dispuesto ha sido de 1.448 miles de euros, aumentando el importe financiado hasta 3.000 miles de euros. Además, el 12 de mayo de 2023 se amortizó la póliza que la Sociedad tenía con Bankinter por importe de 2.000 miles de euros.

En este mismo epígrafe, como consecuencia de las ventas de fecha 29 de marzo de 2023 (Nassica y Amara, 20) junto con la venta del 20 de junio de 2023 (San Onofre) la venta del 26 de octubre de 2023 (Mediana Parque Oeste) la venta del 15 de noviembre de 2023 (Paseo de la Habana,16) la venta del 20 de diciembre de 2023, (Velázquez, 123) y la venta del 22 de diciembre de 2023 (Hotel Conil Park) se ha producido una amortización de la deuda hipotecaria asociada a los inmuebles vendidos de un total de 32.380 miles de euros.

(2) El importe de "Acreedores por arrendamiento financiero" corresponde al arrendamiento financiero suscritos por la Sociedad para la adquisición de los inmuebles "Obenque, 4", clasificados 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 2023, asciende a 5.575 miles de euros (7.159 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

(4) En "Otros pasivos financieros" a largo plazo, se recoge la deuda que la Sociedad contrajo con FRUX SPV 3, S.à.r.l. y Arcano Private Debt I por un importe 44.885 miles de euros. El contrato de financiación se efectuó el 26 de julio de 2022, con fecha de vencimiento 25 de julio de 2025. Este préstamo se devenga a un tipo de interés variable de EURIBOR más el 7,50%. Además, adicionalmente, trimestralmente se capitaliza un 3% de intereses anual.

(5) Dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros" a corto plazo, se encontraba la financiación alternativa llevada a cabo por la Sociedad, todos los contratos se efectuaron con fecha 15 de julio de 2022, y todos los contratos tenían como fecha de vencimiento inicial el 15 de julio de 2023. Sin embargo, el 22 de marzo de 2023 se firmó adendas en algunos de estos contratos, modificando su fecha de vencimiento al 31 de marzo de 2024. Tras la firma de las adendas, la sociedad tendría una obligación a corto plazo, 15 de julio de 2023 de un importe de 3.000 miles de euros en relación con la financiación alternativa. El total de la deuda, 19.500 miles de euros ha sido amortizada de manera anticipada durante el ejercicio 2023.

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

A 31 de diciembre de 2023	Entidad Financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Importe financiado	Miles de euros		Total
					Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	
Préstamo hipotecario Obenque	BBVA	28/04/2017	28/04/2032	1.875	1.196	151	1.347
Crédito CaixaBank	CaixaBank	28/07/2022	14/09/2028	20.000	12.540	733	13.273
Préstamo hipotecario Cala Mandía	B. March	09/04/2018	01/12/2034	3.000	2.641	200	2.841
Préstamo hipotecario Bankinter 2,3 M	Bankinter	07/07/2022	07/07/2034	2.330	1.846	172	2.018
Préstamo hipotecario Bankinter 754	Bankinter	07/07/2022	07/07/2034	754	609	56	665
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	CaixaBank	28/07/2022	11/07/2030	4.500	4.097	172	4.269
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	3.939	581	4.520
Préstamo hipotecario Zamora, Conil y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	7.961	448	8.409
Préstamo hipotecario Los Madrazo	BBVA	19/07/2022	31/05/2031	18.000	16.462	772	17.234
Préstamo hipotecario Santander 12M	Santander	18/03/2022	22/06/2027	12.000	8.032	360	8.392
ICO Santander	Santander	06/04/2020	06/04/2025	2.075	178	528	706
ICO Bankinter	Bankinter	29/05/2020	26/05/2025	4.000	429	1.019	1.448
Préstamo CaixaBank	CaixaBank	16/07/2020	20/03/2025	7.500	412	1.710	2.122
Préstamo hipotecario Unicaja 20 M	Unicaja	29/12/2020	29/12/2032	20.000	15.997	1.870	17.867
Préstamo hipotecario Santander Carretas	Santander	30/07/2019	30/07/2029	40.000	34.556	1.848	36.404
Préstamo hipotecario CaixaBank Biniancollet	CaixaBank	27/07/2022	01/02/2035	10.000	7.768	698	8.466
Préstamo B.March Hotel Tropicana	B. March	08/02/2019	01/03/2033	13.000	8.930	995	9.925
Préstamo Cajamar Hotel Tropicana	Cajamar	08/02/2019	01/03/2033	13.000	8.948	995	9.943
Préstamo hipotecario Zamudio BBVA 4M	BBVA	19/07/2022	31/07/2037	4.000	3.462	224	3.686
Préstamo Tropicana BBVA	BBVA	30/06/2020	30/06/2025	1.450	247	488	735
					140.249	14.018	154.267

A 31 de diciembre de 2022	Entidad Financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Importe financiado	Miles de euros		Total
					Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	
Préstamo hipotecario Obenque	BBVA	28/04/2017	28/04/2032	1.875	1.347	148	1.495
Crédito CaixaBank	CaixaBank	28/07/2022	14/09/2028	20.000	12.370	1.227	13.597
Préstamo hipotecario San Onofre	Sabadell	08/02/2019	31/07/2035	7.364	5.673	467	6.140
Préstamo hipotecario Paseo de La Habana	C Popular	06/06/2019	10/04/2032	660	389	43	432
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	CaixaBank	28/07/2022	11/07/2030	4.500	4.300	42	4.342
Préstamo hipotecario Zamora, Conil y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	12.112	939	13.051
Préstamo hipotecario Los Madrazo	BBVA	19/07/2020	31/05/2031	18.000	16.580	1.031	17.611
Préstamo hipotecario Cala Mandía	B. March	09/04/2018	01/01/2033	2.600	1.385	162	1.547
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	4.505	625	5.130
ICO Santander	Santander	06/04/2020	06/04/2025	2.075	704	520	1.226
Préstamo BBVA	BBVA	29/05/2020	31/05/2023	2.000	0	511	515
ICO Bankinter	Bankinter	29/05/2020	26/05/2025	4.000	1.446	1.001	2.447
Préstamo CaixaBank	CaixaBank	16/07/2020	20/03/2025	7.500	2.108	1.690	3.798
Préstamo Santander Atalaya Carretas	Santander	30/07/2019	30/07/2029	40.000	36.396	2.664	39.060
Préstamo B.March Hotel Tropicana	B. March	08/02/2019	01/03/2033	13.000	9.803	1.074	10.877
Préstamo Cajamar 13M	Cajamar	08/02/2019	01/03/2033	13.000	9.809	1.075	10.884
Préstamo BBVA 1.4M	BBVA	30/06/2020	30/06/2025	1.450	735	479	1.214
Préstamo hipotecario LaCaixa 10M	CaixaBank	27/07/2022	01/02/2035	10.000	8.534	683	9.217
Préstamo hipotecario Velázquez, 123	CaixaBank	28/07/2022	29/01/2030	12.000	11.218	169	11.387
Préstamo hipotecario Unicaja 20 M	Unicaja	29/12/2020	29/12/2032	20.000	17.834	1.836	19.670
Préstamo hipotecario BBVA 8 M	BBVA	12/04/2021	30/04/2030	8.000	7.102	531	7.633
Préstamo hipotecario Santander 12M	Santander	18/03/2022	20/06/2027	12.000	11.609	240	11.849
Préstamo hipotecario Bankinter 754	Bankinter	07/07/2022	07/07/2034	754	659	54	713
Préstamo hipotecario Bankinter 2,3 M	Bankinter	07/07/2022	07/07/2034	2.330	1.998	167	2.165
Préstamo hipotecario Zamudio BBVA 4M	BBVA	19/07/2022	31/07/2037	4.000	3.668	218	3.886
Crédito Bankinter 31/07/2019	Bankinter	26/12/2017	indefinido	2.000	-	1.986	1.986
					182.284	19.582	201.866

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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

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

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

Definiciones:

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

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

A 31 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración considera que la Sociedad cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

Igualmente, el Consejo de Administración considera que los ratios mencionados anteriormente son cumplidos a 31 de diciembre de 2023, en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses, a excepción del RCSD de Caixa y Frux para los cuales se ha obtenido un waivers con fecha anterior al cierre de ejercicio.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado 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:

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	22	30
Ratio de operaciones pagadas	22	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	33	60

Número (unidades)	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	5.353	5.676
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	87%	88%

Volumen (miles de euros)	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	42.588	193.266
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	87%	93%

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.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad ha sido obtenido en su totalidad en España.

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

	Miles de euros	
	2023	2022
Ingresos		
Rentas	26.832	28.528
Refacturación de gastos	5.561	9.324
	32.393	37.852

b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	2023	2022
Sueldos, salarios y asimilados	(1.021)	(800)
Cargas sociales	(274)	(228)
	(1.295)	(1.028)

En el ejercicio 2023 ha habido indemnizaciones por un importe 3 miles de euros, ninguna a 31 de diciembre de 2022.

El número medio de empleados en el ejercicio 2023 y 2022, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
	Directivos	4
Titulados superiores	7	7
Administrativos y otros	10	10
	21	20

El número de empleados a 31 de diciembre de 2023 y 2022, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Directivos	4	3
Titulados superiores	5	7
Administrativos y otros	9	10
	18	20

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2023		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	3	4
Titulados superiores	1	4	5
Administrativos y otros	5	4	9
	7	11	18

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

Categorías	31 de diciembre de 2022		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	-	3	3
Titulados superiores	2	5	7
Administrativos y otros	5	5	10
	7	13	20

A 31 de diciembre de 2023 el Consejo de Administración de la Sociedad se compone de 13 hombres y 1 mujer. A 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad se componía de 13 hombres y 1 mujer.

No ha habido empleados con ningún grado de discapacidad durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

c) Otros gastos de explotación

El desglose de los gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Arrendamientos y cánones	2.728	2.697
Reparaciones y conservación	1.295	1.257
Servicios profesionales independientes	5.458	4.381
Primas de seguros	275	302
Servicios bancarios y similares	29	65
Publicidad	593	589
Suministros	978	1.314
Otros servicios	321	731
Retribuciones consejeros	148	140
	11.825	11.476

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" la reversión del deterioro por importe de 1.292 miles de euros al 31 de diciembre de 2023. Además, del impacto positivo por las ventas realizadas durante el ejercicio de 15.307 miles de euros.

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 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	132	166
Hacienda pública deudora por IS	357	374
Total activos	489	540

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

Pasivos		
Retenciones e ingresos a cuenta	100	60
Hacienda pública acreedora por IS	-	-
Impuesto sobre el valor añadido y similares	401	94
Organismos de la seguridad social acreedora	22	24
Total pasivos	523	178

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 2023	Miles de euros					
	Régimen general - 25%			Régimen SOCIMI - 0%		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	2.536	-	2.536	-	(3.480)	(3.480)
Impuesto de sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	5.206	-	5.206	66	(837)	(771)
Diferencias temporarias						
Con origen en el ejercicio	-	-	-	15.478	-	15.478
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	(1.483)	(1.483)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(3.871)	(3.871)	-	-	-
Compensación BIN AIE	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal) - Régimen general	-	-	3.871	-	-	9.744

El gasto o ingreso por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
	Impuesto corriente	(629)
Impuesto diferido	1.301	774
Impuesto no corriente	-	-
Impuesto sobre las ganancias	672	322

16.3. Activos y pasivos por impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuesto diferido registrados a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	Miles de euros	
	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Activos		
Activos por impuesto diferido	901	901
Total activos	901	901
Pasivos		
Pasivos por impuesto diferido	18.378	19.679
Total pasivos	18.378	19.679

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

a) Activos por impuesto diferido

El movimiento de los activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros
Total activos por impuesto diferido al 31.12.21	883
Altas procedentes de combinaciones de negocio	-
Regularización por valoraciones	18
Ajustes por deterioro	-
Total activos por impuesto diferido al 31.12.22	901
Altas procedentes de combinaciones de negocio	-
Regularización por valoraciones	-
Ajustes por deterioro	-
Total activos por impuesto diferido al 31.12.23	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 2023 la Sociedad cuanta con bases imponibles negativas pendientes de compensación por importe de 4.336 miles de euros (8.206 miles de euros en 2022) y deducciones fiscales pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2023 por importe de 4.550 miles de euros (4.889 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

b) Pasivos por impuesto diferido

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros
	Saldo
Total pasivos por impuesto diferido al 31.12.21	6.468
Altas procedentes de combinaciones de negocio	13.972
Bajas procedentes de ventas de inmuebles	(761)
Total pasivos por impuesto diferido al 31.12.22	19.679
Altas procedentes de combinaciones de negocio	-
Bajas procedentes de ventas de inmuebles	(1.301)
Total pasivos por impuesto diferido al 31.12.23	18.378

Durante el ejercicio 2023 se ha registrado la baja de los impuestos diferidos de las ventas de San Onofre, Mediana Parque Oeste y Paseo de la Habana.

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.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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 2023, 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.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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.

No es de aplicación.

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

Durante el ejercicio 2022 tuvo lugar la distribución de dividendo correspondiente al ejercicio 2021, de los cuales 1.038 miles de euros han sido aplicados como dividendos.

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

A este respecto, sobre los 8.727 miles de euros:

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

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.

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

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

Ver Anexo II

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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

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

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

No es de aplicación.

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

A continuación, se incluye la información requerida en relación con las aportaciones no dinerarias acogidas al régimen especial previsto en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades:

2020

Operación	Inmueble	Acogimiento al régimen de neutralidad fiscal	Período de adquisición del elemento transmitido	Valor en sede de la aportante	Valor en sede de la adquirente	Miles de euros
						Beneficios fiscales adquiridos sujetos a cumplimiento de requisitos
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	CC La Fira	No	-	-	-	No
	CC Thader	No	-	-	-	No
	Nassica	No	-	-	-	No
Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L.	Hotel Plaza Las Matas	Si	2020			No
	Las Matas	Si	2020	5.249	18.004	No
	Muebles Boom Parque Oeste	Si	2020			No
	Mediana vacía Parque Oeste	Si	2020			No
Midamarta, S.L.	Edificio Arista	Si	2019	52.385	48.000	No

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

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

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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	
	2023	2022
Ingresos financieros:		
- Dividendos de participaciones en empresas del grupo y asociadas	-	845
- Intereses de préstamos	163	244
	163	1.089
Gastos financieros:		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	(22)
Por deudas con terceros	(17.505)	(7.784)
	(17.505)	(7.806)
Otros ingresos y gastos de carácter financiero:		
- Incorporación al activo de gastos financieros	-	-
- Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	761	-
- Otros gastos financieros	-	8.760
	761	8.760
	(16.581)	2.043

En el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" esta neteado el impacto positivo de las participaciones de Atalaya Superficies Comerciales, S.L., 880 miles de euros, con la pérdida de 119 miles de euros procedente de la aportación a la participada Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.

 b) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

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

	Miles de euros	
	2023	2022
Pérdidas por deterioro:		
- De instrumentos de patrimonio	-	-
	-	-
Resultados por enajenaciones y otras:		
- Enajenación de participaciones en empresas del grupo y asociadas	761	8.760
	761	8.760
	761	8.760

18. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

 a) Pasivos contingentes y contingencias

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tiene pasivos contingentes ni contingencias.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no mantiene ninguna provisión medioambiental ni contingencias.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

b) Avales

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene contratados avales por importe de 235 miles de euros (219 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).



SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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

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

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Otros gastos de explotación		
Mazabi Gestión, S.L.	2.650	1.177
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	8	-
Total	2.658	1.177
Ingresos financieros		
Atalaya Playa Bella, S.L.	-	784
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	-	8
Atalaya Atocha, S.L.	83	72
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	50	76
Shark Capital, S.A.	-	98
Total	133	1.038

Adicionalmente la venta del 22 de diciembre de 2023 del "Hotel Conil Park" por un importe de 18.390 miles de euros se ha efectuado a la mercantil Atalaya Hospitality, S.L. y si bien esta mercantil no es accionista de Silicius ni Silicius participa en ella, comparten algunos accionistas y Mazabi Gestión, S.L. es la que gestiona ambas compañías.

19.2. Saldos con partes vinculadas

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

31 de diciembre 2023	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
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (*)	-	1.777	448	-	49.765
Atalaya Atocha, S.L.	-	1.458	-	-	-
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	-	1.000	-	-	-
Total	-	4.235	448	-	49.765

31 de diciembre 2022	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
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (*)	-	1.750	2.225	-	43.410
Atalaya Atocha, S.L.	-	1.375	-	-	-
Mazabi General Dávila, S.L.	-	130	-	-	-
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	165	-	-	-
Total	-	3.420	2.225	-	43.410

(*) El saldo registrado a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 con Merlin Properties SOCIMI, S.A. corresponde a la cuenta a cobrar, que se encuentra registrada dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias (Nota 6) e inmovilizado intangible (Nota 5).

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 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 Líquidas A. En

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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 a las acciones B.

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

El derecho 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 Liquidas A
- iii. Ambas sociedades negocien y determinen de buena fe el precio de emisión de las nuevas acciones a entregar a Merlin en contraprestación por las aportaciones no dinerarias de los inmuebles.

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

Adicionalmente, Silicius tendrá un derecho de Opción de Compra que estará vigente por un período mínimo de dos años a contar desde la Fecha de Elevación a Público de la Ampliación de Capital, en el caso de que Merlin 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 se llevó a cabo el día 27 de julio de 2022.

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:

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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 profesionalidad con cualesquiera otros consultores o profesionales, en definitiva, atender al cumplimiento de sus funciones como Gestor.

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

Remuneración

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

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

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

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

Forma de pago

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

Por último, el Gestor podrá solicitar a la Sociedad que hasta un 50% del importe correspondiente a todas las comisiones se abone a una de las entidades que designe en su grupo en forma de participaciones o acciones de la Sociedad que se valorarán por referencia al NAV de la Sociedad y su Grupo calculado conforme a la última valoración semestral realizada. La Sociedad se compromete a atender este pago mediante acciones que mantenga en autocartera o, en caso de no ser suficiente, mediante la emisión de nuevas acciones. El Consejo de Administración de la Sociedad

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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 2023 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ha ascendido a 288 miles de euros. Por un lado, 140 miles de euros corresponden a sus servicios prestado durante el ejercicio 2022, pagado en enero 2023. Por otro lado, 148 miles de euros se corresponden a sus servicios prestados durante el ejercicio 2023, este último importe se pagó el 18 de diciembre de 2023. La remuneración a la alta dirección durante el 2023 ha sido 70 miles de euros (en el ejercicio 2022 no hubo).

Asimismo, la Sociedad ha pagado 35 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 2022 (39 miles de euros durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022).

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 2023 ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y la Alta dirección no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo constituidos por la Sociedad. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, no existe personal de alta dirección que no pertenezca al Consejo de Administración de la Sociedad.

Situaciones de conflicto de interés de los administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital obliga a los administradores a notificar al Consejo de Administración de la Sociedad y, en su defecto, a los otros administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

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

En este sentido, con el fin de cumplir con todas las obligaciones recogidas en la Ley de Sociedades de Capital y, en particular, con los deberes que se les imponen a los administradores, algunos de los miembros del Consejo de Administración han puesto de manifiesto al resto de miembros y a la Junta de Accionistas que podrían encontrarse

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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

21. COMBINACIONES DE NEGOCIO

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 no han tenido lugar combinaciones de negocios.

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

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

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

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

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

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

La Sociedad optó por acoger la mencionada operación de fusión al régimen de neutralidad fiscal previsto en la LIS habiendo comunicado esta opción a la administración tributaria con fecha 1 de agosto de 2019.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 86 de la LIS la Sociedad manifiesta que no existen bienes adquiridos que se hayan incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente ni que tampoco existían en la transmitente beneficios fiscales en los que la Sociedad se

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

haya subrogado a excepción de los siguientes inmuebles: inmuebles “Biniancolet”, “Cala Domingos sn” y “Carretas, 10 - Paz, 11 ”, los cuales fueron incorporados en la Sociedad a su valor razonable en el momento de la fusión. Además, todos ellos fueron incluidos en la valoración realizada por el experto independiente descrita en la nota 6 de la presente memoria.

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

22. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Miles de euros	
	2023	2022
	PwC	PwC
Servicios de auditoría de cuentas	67	78
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-	-
<i>Servicios fiscales</i>	-	-
<i>Otros servicios exigidos por la normativa</i>	-	-
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	-	-
Otros servicios prestados por el auditor (*)	37	37
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	-
	104	115

(*) No se incluyen servicios fiscales.

23. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la memoria de las presentes cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

24. INFORMACIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

La Sociedad ni durante el ejercicio 2023 ni durante el ejercicio 2022 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.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de Euros)

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

26. HECHOS POSTERIORES

Con motivo de la venta de las participaciones de Atalaya Superficies comerciales, S.L. hubo un importe que quedó aplazado, 1 millón de euros, de los cuales 500 miles de euros se han cobrado el 18 de enero de 2024 cumpliendo con el plazo estipulado en el contrato firmado el 18 de julio de 2023.

Desde el cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 hasta la formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido más hechos posteriores relevantes que hayan de revelarse en la presente memoria consolidada.



SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ANEXO I – DETALLE DE SOCIEDADES PARTICIPADAS POR LA SOCIEDAD

ANEXO I – DETALLE DE SOCIEDADES PARTICIPADAS POR LA SOCIEDAD

Inmueble	Ciudad	Provincia	Fecha adquisición	Fecha inicio computo REG.SOCIMI	Tipo de activo
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
Plaza Mayor, 6	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	Residencial
Riu Segura	Valencia	Valencia	06/06/2019	06/06/2019	Logístico
CC Bahía Plaza	Cádiz	Cádiz	23/07/2019	23/07/2019	Centro Comercial
Eduardo Dato, 12	Vitoria-Gasteiz	Álava	11/07/2019	11/07/2019	Retail
Urb Cala Mandía	Mallorca	Islas Baleares	24/07/2019	24/07/2019	Hotel
Grecia - Ciudad Tte	Castellón de la Plana	Castellón	31/07/2019	31/07/2019	Retail
Los Madrazo, 6-8-10	Madrid	Madrid	21/11/2019	21/11/2019	Residencial
CC La Fira	Reus	Tarragona	27/02/2020	27/02/2020	Centro Comercial
CC Thader	Murcia	Murcia	27/02/2020	27/02/2020	Centro Comercial
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
Biniancollet	Menorca	Islas Baleares	05/02/2021	27/09/2022	Hotel
Edificio Arista	Rivas	Madrid	29/12/2020	29/12/2020	Oficinas

ANEXO III – BALANCE FUSIONADAS

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

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

ANEXO III – BALANCE FUSIONADAS

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



ANEXO III – BALANCE FUSIONADAS

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

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

ANEXO III – BALANCE FUSIONADAS

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

ANEXO III – BALANCE FUSIONADAS

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

	<u>31/12/2021</u>
ACTIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE:	
Inversiones inmobiliarias	44.304.622
Inversiones financieras no corrientes	92.750
Otros activos financieros	92.750
Total activo no corriente	<u>44.397.372</u>
ACTIVO CORRIENTE:	
Existencias	27.093
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	380.793
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	322.199
Total activo corriente	<u>730.085</u>
TOTAL ACTIVO	<u>45.127.457</u>
	<u>31/12/2021</u>
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
PATRIMONIO NETO:	
Capital suscrito	60.002
Prima de emisión	5.242.474
Reservas	(2.663.563)
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	(2.182.463)
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	456.450
Total patrimonio neto	<u>456.450</u>
PASIVO NO CORRIENTE:	
Obligaciones y otros valores negociables	
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	22.781.656
Otros pasivos financieros	92.750
Provisiones	765.526
Total pasivo no corriente	<u>23.639.932</u>
PASIVO CORRIENTE:	
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	2.850.797
Otros pasivos financieros corrientes	17.957.659
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	222.619
Total pasivo corriente	<u>21.031.075</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	<u>45.127.457</u>

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023**

INFORME DE GESTIÓN

INTRODUCCIÓN

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las Cuentas Anuales Consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A (en adelante “la Sociedad”) y otros hechos destacables.

1.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

La Sociedad comunicó con fecha 27 de septiembre de 2019 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Con fecha 23 de septiembre de 2021, SILICIUS comenzó a cotizar en BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) con el 100% de sus acciones. A 31 de diciembre de 2023, el capital social asciende a 31.394 miles de euros, representado por 31.393.925 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.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023

- 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 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 32 millones de euros (-14% respecto al 2022), un EBITDA de 16 millones de euros (-30,5% Respecto a 2022) y un FFO de 15,7 millones de euros (supone un -8% superior respecto a 2022).

El valor de los activos (valoración RICS realizada por un experto independiente (Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U) asciende a 597 millones de euros que supone un descenso de 108,2 millones de euros (-15,33%) respecto al ejercicio 2022.

La robustez de la cartera en términos comparables, "Like for Like", se manifiesta obteniéndose un crecimiento en las rentas brutas en +6,2% 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 109 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie bruta alquilable superior a 18.000m² finalizando el año 2023 con una ocupación de los inmuebles en explotación del 79%, ajuste respecto a la ocupación del año 2022 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 provocada por los nuevos acuerdos alcanzados con los arrendatarios con rentas escalonadas sobre los contratos de arrendamiento devengadas este 2023. Las rentas brutas han experimentado un descenso hasta los 9.488 miles de euros (-23,74% respecto a 2022), el descenso se debe a que en 2022 se recibió un importe de 3 millones de euros por parte del inquilino del Hotel Teatro Albéniz, de manera puntual, atendiendo a las obligaciones contractuales. En cuanto al nivel de ocupación se ha finalizado el ejercicio con un 100% (sin variación respecto a 2022).

Este 2023 se han llevado a cabo la finalización de las obras de mejora y adecuación en el Hotel Teatro Albéniz de Madrid y la puesta a punto del hotel por importe de 700 miles de euros, así como en el inmueble Urb. Cala Mandiá por importe de 816 miles de euros y 815 miles de euros en el Hotel Cala Domingos en Mallorca.

Centros Comerciales:

Las rentas brutas han disminuido hasta alcanzar los 13.178 miles de euros (-3,60% respecto al 2022). Se finaliza el periodo 2023 con una ocupación media de un 69% con 2.4 años de periodo medio de vigencia de los Arrendamientos. La afluencia anual ha presentado un incremento del 7,9% respecto a 2022 y las ventas se ven incrementadas en un 11,5% respecto a 2022. Entre los principales contratos y renovaciones firmados en el

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023**

ejercicio se encuentra Top Noria y MASctoas Ávila en CC Bahía Plaza; La Mafia se sienta a la mesa, Canitas y Mynuka en CC Thader; y Fitness Park y Caltete 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 442 miles de euros y en el centro comercial Thader 210 miles de euros

Oficinas:

La variación negativa en el segmento de oficinas con respecto a 2022, es un -17,99% de rentas brutas, llegando a alcanzar un importe de 2.688 miles de euros. El descenso se debe a la venta de Velázquez 123 y la salida del inquilino de Obenque, que a cierre de ejercicio se encontraba en comercialización. La ocupación a cierre de ejercicio es de 62%, descenso con 2022 cuya ocupación se mantenía en 100%.

Residencial:

La cartera de residencial ha disminuido en rentas un -17,20% con respecto al 2022, alcanzando unas rentas brutas de 1.331 miles de euros. El descenso se debe principalmente por la venta de San Onofre. La ocupación a cierre de ejercicio es de un 89%.

Durante el ejercicio 2022 se empezó las obras de mejora y adecuación del inmueble en Calle Los Madrazo,10, la inversión a 31 de diciembre de 2022 ascendía a 1.781 miles de euros. Durante el ejercicio 2023 las obras han finalizado, con una inversión en 2023 de 758 miles de euros.

Retail:

El segmento de retail ha experimentado un descenso en rentas disminuyendo hasta un total de 5.343 miles de euros, un -17,91% menos que en 2022. Este descenso se debe a la venta de Amara, Nassica, la Mediana Parque Oeste y Paseo de la Habana. La ocupación a cierre del ejercicio es de un 83%.

Logístico:

En cuanto al segmento logístico, la variación ha sido provocada por la indexación de rentas, un 5,70% con respecto al 2022, alcanzando unas rentas brutas de 364 miles de euros. La ocupación se mantiene sin ninguna variación, finalizando el año con el 100% de ocupación.

Las principales ratios de la Sociedad son:

	2023		2022	
	Miles de Euros	2023 vs 2022 (%)	Miles de Euros	2022 vs 2021 (%)
Cifra de Negocios	32.393	(14%)	37.852	64%
Resultado Neto ⁽¹⁾	(1.234)	(110%)	12.102	949%
Patrimonio Neto ⁽²⁾	288.557	(3%)	298.111	(2%)

(1) El resultado recurrente de la sociedad a ha sido un positivo, pero el resultado final se ha visto impactado negativamente por el incremento significativo de los gastos financieros, así como por los deterioros de algunos activos.

(2) La variación del Patrimonio Neto ha tenido un impacto negativo principalmente por la actualización de las acciones B con el accionista Merlin Properties.

Actividad inversora y desinversora

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023

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, 858 miles de euros en el Edificio Arista, 817 miles de euros en el inmueble Urb. Cala Mandía, 758 miles de euros en el inmueble sito en Calle Los Madrazo y 815 miles de euros en el inmueble Hotel Cala Domíngos.

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023, se ha producido el cobro de 1.750 miles de euros de la cuenta a cobrar que la Sociedad mantiene con su accionista Merlin Properties SOCIMI, S.A. Además, se ha producido la actualización de dicho saldo a cobrar, incrementando su valor en 26 miles de euros.

Además, la Sociedad ha llevado una serie de ventas durante el ejercicio 2023:

- Con fecha 29 de marzo de 2023, se ha producido la venta de dos inmuebles “Nassica” y “Amara, 20”, por un importe de 18.402 miles de euros y 6.280 miles de euros respectivamente.
- Con fecha 20 de junio de 2023, se ha producido la venta de “San Onofre” por un importe de 14.450 miles de euros.
- Con fecha 26 de octubre de 2023, se ha producido la venta de “Mediana Parque Oeste” por un importe de 3.493 miles de euros.
- Con fecha 15 de noviembre de 2023, se ha producido la venta de “Paseo de la Habana, 16” por un importe de 1.400 miles de euros.
- Con fecha 20 de diciembre de 2023, se ha producido la venta de “Velázquez,123” por un importe de 23.595 miles de euros.
- Con fecha 22 de diciembre de 2023, se ha producido la venta de “Hotel Conil Park” por un importe de 18.390 miles de euros.

Por último, señalar, que durante el mes de julio 2023 se ha producido la desinversión de las participaciones de Atalaya Superficies comerciales, S.L. cuyo porcentaje en el momento de la venta era de un 21,87%. El precio de venta fijado es un total de 3.878 miles de euros, de los cuales la Sociedad ha recibido a fecha de formulación un total de 2.879 miles de euros, aplazando 1 millón de euros, de los cuales 500 miles de euros se cobrarán el 18 de enero de 2024 y los restantes 500 miles de euros a 18 de julio de 2024 (Nota 21).

Evolución previsible de la Sociedad en 2024

La evolución esperada en 2024 va a depender significativamente de situación macroeconómica actual motivada por el incremento de la inflación y los tipos de interés del Banco central europeo. En cualquier caso, el Grupo espera continuar con sus elevadas tasas de ocupación y mantener su sólido flujo de caja, debido al largo periodo de arrendamiento restante (6.1 años desde el 31 de diciembre 2023, ponderado por las rentas brutas).

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 2023, el Grupo ha realizado diversas actuaciones sobre su pasivo financiero.

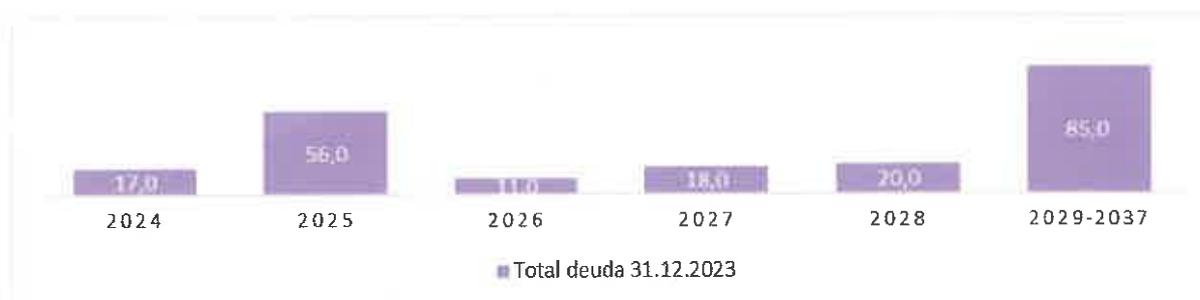
**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023**

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

Como consecuencia de las ventas de fecha 29 de marzo de 2023 (Nassica” y “Amara, 20) junto con la venta del 20 de junio de 2023 (San Onofre) la venta del 26 de octubre de 2023 (Mediana Parque Oeste) la venta del 15 de noviembre de 2023 (Paseo de la Habana,16) la venta del 20 de diciembre de 2023 (Velázquez, 123) y la venta del 22 de diciembre de 2023, (Hotel Conil Park) se ha producido una amortización de la deuda por un total de 32.380 miles de euros.

Además, la Sociedad ha llevado a cabo la amortización total de la denominada deuda alternativa. Todos los contratos se firmaron con fecha 15 de julio de 2022, todos tenían como fecha de vencimiento inicial el 15 de julio de 2023. Sin embargo, el 22 de marzo de 2023 se firmó adendas en algunos de estos contratos, modificando su fecha de vencimiento al 31 de marzo de 2024. Tras la firma de las adendas, la sociedad tendría una obligación a corto plazo, 15 de julio de 2023 de un importe de 3.000 miles de euros en relación con la financiación alternativa. El total de la deuda, 19,5 millones de euros ha sido amortizada de manera anticipada durante el ejercicio 2023.

A continuación, la deuda a 31 de diciembre de 2023 y su vencimiento:

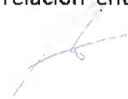


A cierre del ejercicio 2023 el endeudamiento financiero asciende a 208 millones de euros, conformado por financiaciones corporativas sin garantía hipotecaria, leasings y préstamos hipotecarios. El Ratio LTV ascienda a 46% a cierre de 2023 con un tipo de interés medio de 6,07%.

Miles de euros	2023	2022
RCSD	120%	121%
LTV	40%	40%
GAV	568.075	673.956

Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD): calculado como el cociente resultante de la división: (a) el Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda, entre (b) el importe agregado del Servicio de la Deuda, ambos correspondientes al Período de Cálculo finalizado con carácter inmediatamente anterior a la fecha de medición del Ratio.

Loan to Value (LTV): calculado como el cociente resultante de la división: (a) endeudamiento pendiente de amortizar, entre (b) el valor de tasación de los bienes inmuebles a nivel consolidado. Mide la relación entre el importe del préstamo concedido y el valor del total de las propiedades.



**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023**

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 2023 asciende a 19 millones de euros.

3.3 Obligaciones y operaciones fuera de balance

Asimismo, SILICIUS tiene un horizonte de proyectos en distintos grados de avance en los que tiene comprometidos para el ejercicio 2024 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 2023.

5. ACCIONES PROPIAS

El movimiento habido durante el ejercicio 2023 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo a 31 de diciembre de 2021	8.644	(124)
Adquisiciones	6.027	(93)
Bajas	460	8
Saldo a 31 de diciembre de 2022	14.211	(209)
Adquisiciones	7.249	(91)
Bajas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2023	21.460	(300)

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 2023 representan el 0,068% del capital social de la Sociedad y totalizan 21.270 acciones. El coste medio de las acciones propias a 31 de diciembre de 2023 ha sido de 12,70 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.



INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023

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

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

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

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes. Es por ello que, a 31 de diciembre de 2023, la ocupación media de la cartera de activos en explotación es del 79% con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 6.1 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 2023 la Sociedad tiene un tipo de interés medio de 6,07% con un endeudamiento a tipo fijo de 14,66%.

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 2023. Para la fijación de dicho precio, la Sociedad ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles, la futura actualización de las rentas y la rentabilidad de salida estimada.

6.7 Riesgo fiscal: la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023

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 2023 se cumplen todos los requisitos incluido el test de rentas. Este último incumplido a cierre del 31 de diciembre de 2022, situación excepcional derivada del resultado positivo obtenido por la sociedad por la venta de las participaciones de Playa Bella y la venta de muebles boom.

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 CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023**

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	
	2023	2022
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	(271)	12.102
Aplicación:		
Reserva legal	-	1.210
Reserva voluntaria	-	2.165
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(197)	-
Dividendos	-	8.727
	(197)	12.102

Distribución resultado ejercicio anterior, 2022:

La distribución del resultado y de reservas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 27 de junio de 2023.

8.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el año 2023 ni el 2022.

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:

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	22	30
Ratio de operaciones pagadas	22	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	33	60

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.

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023**

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)	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	5.353	5.676
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	87%	88%

Volumen (miles de euros)	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	42.588	193.266
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	87%	93%

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 2023 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, distribuido por categorías:

Categorías	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Directivos	4	3
Titulados superiores	5	7
Administrativos y otros	9	10
	18	20

La Distribución por sexos a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2023		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	33	4
Titulados superiores	1	4	5
Administrativos y otros	5	4	9
	7	11	18

Durante el 2023 se han llevado a cabo distintos tipos de formación tanto para los empleados como para el Consejo de Administración:

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023**

Tipo de formación:

	A 31 de diciembre de 2023		
	Hombres	Mujeres	Total horas
PBCyFT (70 minutos)	10	9	19
RSC"ODS" (45 minutos)	6	10	16
SCI (Píldora)	2	4	6
SCIIF_General (Píldora)	3	4	7
PRL (6 horas)	44	66	108
Complimiento Penal (1hora y píldora)	8	13	21
Seguridad IT-LOPD (62 horas)	8	13	21
	81	119	200

12.- MEDIDAS CONTRA EL FRAUDE Y LA CORRUPCIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023

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

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

- Código de Ética y de Conducta.
- Política de Prevención y Riesgos Penales.
- Política General de Gobierno Corporativo.

Política de Control y Gestión de Riesgos SCI y SCIFF.

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

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

13.- HECHOS POSTERIORES

Con motivo de la venta de las participaciones de Atalaya Superficies comerciales, S.L. hubo un importe que quedó aplazado, 1 millón de euros, de los cuales 500 miles de euros se han cobrado el 18 de enero de 2024 cumpliendo con el plazo estipulado en el contrato firmado el 18 de julio de 2023.

Desde el cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 hasta la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido más hechos posteriores relevantes que hayan de revelarse en la presente memoria consolidada.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

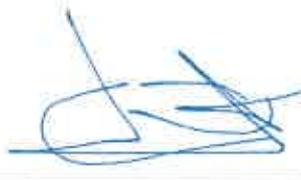
El Consejo de Administración de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. con fecha 7 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a reformular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



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



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



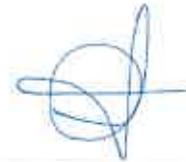
D. Vicente Gómez de la Cruz
(Vocal del Consejo de Administración y
Vicesecretario)



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



Atalaya Inversiones Financieras, S.L.
Persona física representante D. Guillermo Ignacio de la Puerta Olabarria
(Vocal del Consejo de Administración)



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



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



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

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Suarlopez, S.L.

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

(Vocal del Consejo de Administración)

Merlin Retail, S.L.U.

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

(Vocal del Consejo de Administración)

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

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

(Vocal del Consejo de Administración)

Merlin Properties SOCIMI, S.A.

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

(Vocal del Consejo de Administración)

Camin de la Mesa, S.A.U.

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

(Vocal del Consejo de Administración)

D. Marino Medina Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)



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 7 de marzo de 2024, 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 2023.
 - b) La formulación de las Cuentas Anuales individuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.
- 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 30 de marzo de 2023, siendo el contenido íntegro inalterado.

Y para que así conste a los efectos oportunos, se expide la presente Certificación en Madrid a 11 de marzo de 2024.

Vº. Bº. PRESIDENTE



D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

SECRETARIO NO CONSEJERO



D. Luis Ortego Castañeda

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

1.- INTRODUCCIÓN

En base a lo recogido en la Circular 3/2020 del 30 de julio sobre la información requerida para empresas incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity, esto es, las entidades emisoras debemos publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno, después de la incorporación de sus acciones al Mercado. El objeto del presente documento es cumplir con las obligaciones de información del Mercado, proporcionando la información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. para cumplir con las obligaciones del Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y la fiabilidad de la información pública en general.

2.- SOBRE SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. es una SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria) liderada por un equipo gestor con amplia experiencia en el mercado inmobiliario patrimonial y especializada en la compra y gestión de inmuebles en rentabilidad. La principal actividad de la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento: (i) locales comerciales; (ii) oficinas; (iii) hoteles; (iv) centros comerciales; (v) activos residenciales; y (vi) activos logísticos.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A., (“**Silicius**”, “**SILICIUS**” o la “**Sociedad**”) es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social situado en la calle Velázquez, 123, 28006, Madrid:

- Se constituyó como sociedad anónima por tiempo indefinido el 30 de septiembre de 2015, con domicilio social en Madrid y bajo la denominación social de SILICIUS INMUEBLES EN RENTABILIDAD, SOCIEDAD ANÓNIMA.
- En fecha 14 de septiembre de 2018, se procedió al cambio de denominación social de la Sociedad pasándose a denominar SILICIUS INMUEBLES EN RENTABILIDAD, S.A. SOCIEDAD UNIPERSONAL. En esa misma fecha se cambió el domicilio social por el actual sito en la calle Velázquez 123, 6ª Planta de Madrid (28006).
- En fecha 14 de diciembre de 2018, el accionista único de la Sociedad, procedió a la transformación de la Sociedad en sociedad limitada.
- En fecha 8 de febrero de 2019, la Sociedad perdió su condición de unipersonalidad como consecuencia del aumento de capital.
- En fecha 27 de septiembre de 2019, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de SOCIMI.
- En fecha 29 de noviembre de 2019, se acordó el cambio de denominación social pasándose a denominar SILICIUS REAL ESTATE, S.L.
- Con fecha 29 de diciembre de 2020, se acordó la transformación de la Sociedad en sociedad anónima hecho que fue elevado a escritura pública en fecha 29 de abril de 2021 e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 13 de mayo de 2021.

- En la citada Junta General Extraordinaria de Socios de fecha 29 de abril de 2021, se acordó el cambio de denominación social de la Sociedad pasándose a denominar SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

De conformidad con el artículo 2 de sus *Estatutos Sociales*, SILICIUS tiene por objeto social, con carácter principal, la realización de las siguientes actividades:

“a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;

b) la tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, “SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

c) la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley SOCIMI; y

d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.”

3.- MODELO DE GOBIERNO

En base a 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, órgano soberano de la Compañía que representa a la totalidad de los 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:

Le corresponde al Consejo de Administración responder de la **administración y representación** de la Compañía.

El funcionamiento interno del Consejo de Administración, así como sus funciones y competencias, se encuentran regulados en los *Estatutos Sociales* y en el Reglamento del Consejo de Administración.

4.- ESTRUCTURA SISTEMA DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO

En cuanto al Sistema de Cumplimiento Normativo, Silicius tiene la siguiente estructura:



El Consejo de Administración

El Consejo de Administración rinde cuentas de su gestión ante la Junta General de Accionistas. Confía la gestión ordinaria de la Sociedad al equipo de Dirección Ejecutiva, compuesto por el Consejero delegado, Director General, concentra su labor en la función general de supervisión y en el análisis de asuntos de especial relevancia para la Sociedad.

Se erige como un ente de supervisión y control, desempeñando sus funciones con cohesión de objetivos e independencia de criterio.

Principal enfoque: proteger el interés social de la Sociedad, es decir, el beneficio común de todos los accionistas de una sociedad anónima independiente, comprometida con la creación de valor sostenible mediante el desarrollo de actividades contempladas en su objeto social. En este proceso, se consideran los diversos grupos de interés asociados a su actividad empresarial y su realidad institucional.

Además, el Consejo de Administración asume la responsabilidad última de, entre otras competencias, (i) la determinación de políticas y estrategias generales de la Compañía; (ii) la aprobación y vigilancia de la aplicación de la estrategia de riesgo y gobierno interno; (iii) la vigilancia, control y evaluación periódica de la eficacia del sistema de gobierno corporativo,

con la adopción de las medidas adecuadas para abordar posibles deficiencias; (iv) la garantía la integridad de los sistemas de información contable y financiera, abarcando el control financiero y operativo, así como el cumplimiento de la legislación aplicable; y (v) la supervisión del funcionamiento efectivo de las Comisiones que haya establecido, así como de la alta dirección y otros directivos.

Se reúne, al menos, en ocho ocasiones durante el año, asegurando la celebración de al menos una sesión en cada trimestre.

Es el máximo responsable de establecer y mantener un control interno efectivo, garantizando que la información financiera registrada sea legítima, veraz y reflejada de manera adecuada, considerando los eventos y transacciones realizados por la Sociedad.

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración posee los conocimientos técnicos necesarios para desempeñar sus funciones, específicamente relacionadas con el sector de actividad al que pertenece la Compañía. Las competencias individuales de cada miembro aportan un valioso conocimiento y experiencia en ámbitos inmobiliarios, financieros, sociedades cotizadas y otros sectores relevantes. Varios miembros del Consejo cuentan con una amplia experiencia y una destacada trayectoria profesional en empresas cotizadas, lo que los familiariza con las obligaciones informativas del BME Growth.

La información de los miembros del Consejo de Administración, incluyendo el Secretario, está disponible en la página web corporativa para ofrecer transparencia y accesibilidad a la experiencia y habilidades que respaldan la gestión de la Sociedad.
<https://www.socimisilicius.com/gobierno-corporativo-2/consejo-de-administracion>

Asimismo, cuenta con Comisiones consultivas: Con el objeto de mejorar la supervisión y control de la Compañía, se dispone de comisiones consultivas, que carecen de funciones ejecutivas y operan como órganos informativos, asesores y consultivos en las áreas de su competencia. Su objetivo primordial es fortalecer el sistema de gestión de riesgos y control interno en diversas dimensiones, abarcando la información económico-financiera, no financiera, el cumplimiento y la eficacia de las operaciones.

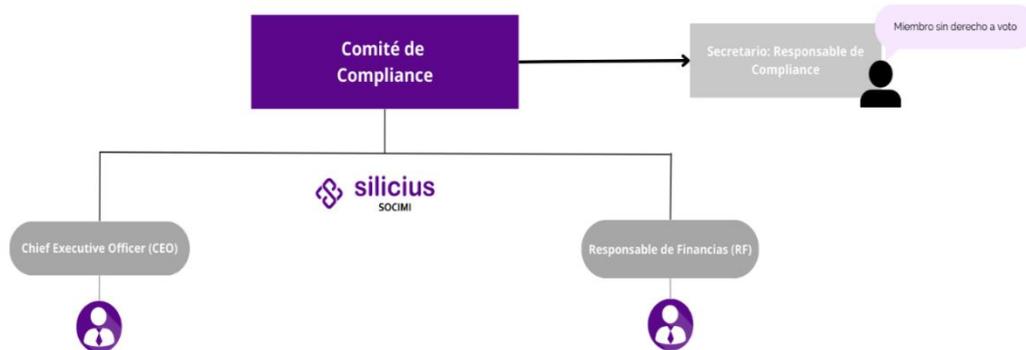
El Comité de Compliance:

El Comité de Compliance órgano colegiado con poderes autónomos de iniciativa y control de Silicius. 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 y de la información Financiera](#).

El Comité de Compliance depende orgánicamente del Consejo de Administración de la Compañía.

El Comité dispone de capacidad, autoridad y legitimidad suficientes para desarrollar las funciones que le han sido encomendadas por el Consejo de Administración en relación con la supervisión y el seguimiento del funcionamiento, la ejecución y el cumplimiento del Modelo de Cumplimiento y prevención de riesgos penales, así como del Sistema de Control Interno.

El Comité de Compliance es un órgano mancomunado compuesto por los siguientes **miembros**:



Los miembros del Comité de Compliance lo son a título individual en virtud del cargo que ocupan, en tanto que los mismos reúnen los requisitos de idoneidad establecidos.

Auditoría Interna

La Función de Auditoría Interna se configura como una función independiente y objetiva que tiene como actividad principal proporcionar al Consejo de Administración, a través del Comité de Compliance, el apoyo necesario para la supervisión del funcionamiento eficaz de los sistemas de control interno y gestión de riesgos relevantes de la sociedad, contribuyendo así al buen gobierno corporativo.

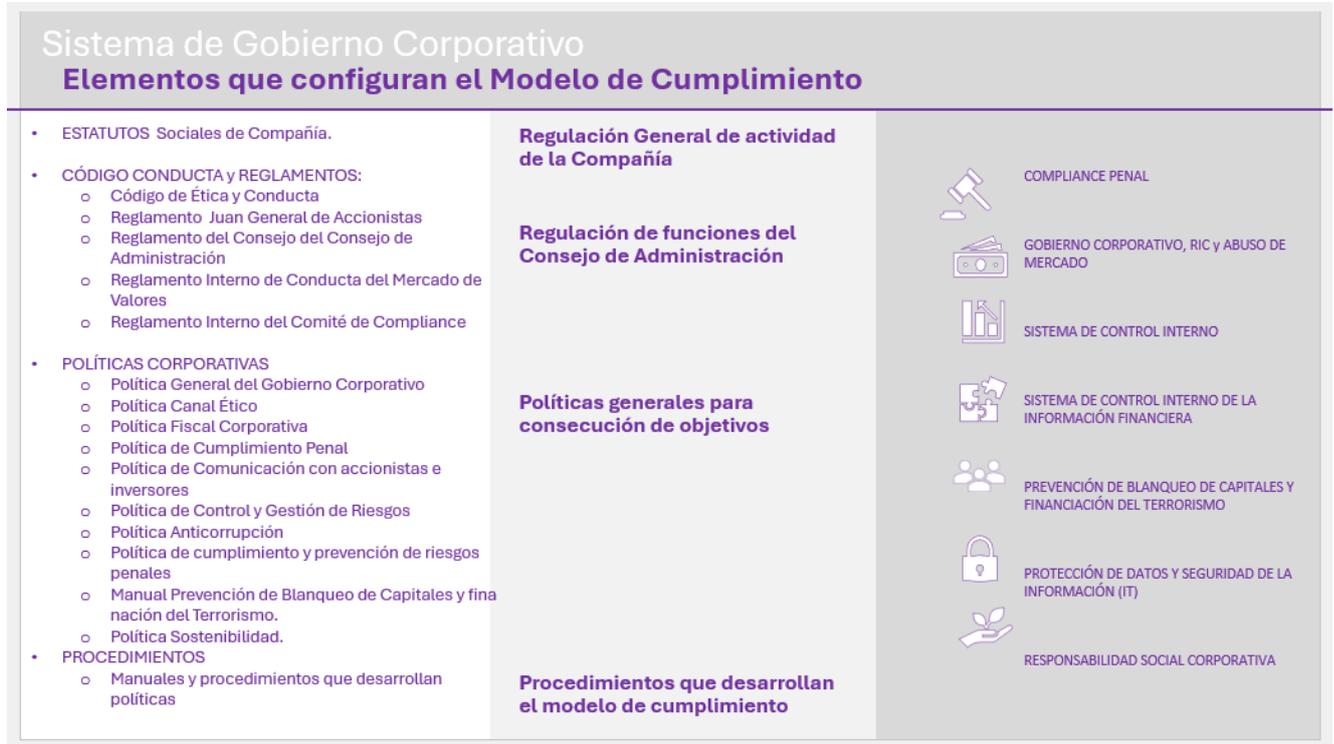
Proporciona al Comité de Compliance y en su caso a la Dirección General análisis, valoraciones, recomendaciones, consejo e información, relativos a las actividades revisadas. La función tiene tres líneas de reporte principales que son:

- el Comité de Compliance,
- la Función de Auditoría Interna y
- el Consejo de Administración/Consejero Delegado.

5.- MODELO DE CUMPLIMIENTO IMPLANTADO EN LA COMPAÑÍA Y ACTUALIZACIONES

Entre las Funciones encomendadas al Consejo de Administración para con el Modelo de Cumplimiento, se encuentra: i) Establecer un **sistema de gestión de riesgos**, ii) Fomentar la responsabilidad de la organización ante los **riesgos**, iii) Proporcionar transparencia, por ello el Consejo de Administración en su sesión celebrada el 29 de julio de 2021, aprobó el Modelo de Cumplimiento de la Compañía.

Los elementos que configuran el Modelo de Cumplimiento son:



La mayoría de los documentos se encuentran disponibles en la web de Silicius: <https://www.socimisilicius.com/gobierno-corporativo-2/normativa/>

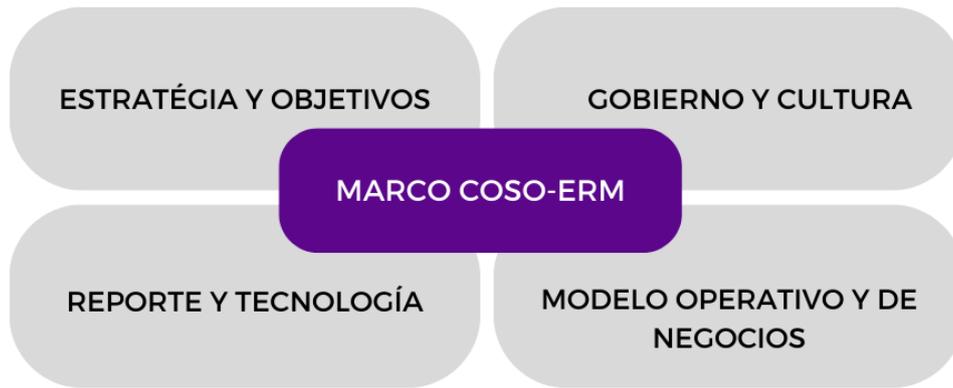
En 2023, la Compañía inicio nuevas acciones para fortalecer la Gobernanza y mejorar el control de riesgos del Modelo de Cumplimiento:

- Proyecto de obtención ISO 19601 de Compliance.
- Adecuación del Canal Ético a nueva normativa

6.- ENTORNO DE CONTROL. MODELO DE GESTIÓN DE RIESGOS

SILICIUS dispone de un Modelo de Gestión de Riesgos basado en el Modelo “COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) Enterprise Risk Management – Integrated Framework (ERM)”. Este Modelo, inspirado en las mejores prácticas, destaca:

- la importancia de la gestión del riesgo empresarial en la planificación estratégica.
- su integración en todos los niveles de la organización, ya que el riesgo influye y alinea la estrategia y el desempeño en todos los departamentos y funciones.



El sistema de gestión de riesgos es integral y continuo con el fin de facilitar el cumplimiento de las estrategias y objetivos, para asegurar que, los riesgos detectados sean evaluados, gestionados y controlados de forma sistemática y correcta.

El análisis de los objetivos corporativos en la Sociedad se realiza siguiendo las diferentes categorías:



- **Objetivos estratégicos:** las metas de alto nivel que se alinean y sustentan la misión/visión, es decir, los resultados que Silicius espera alcanzar a largo plazo, realizando acciones que le permitan cumplir con su misión, inspirados en la visión.
 - Gobierno Corporativo
 - Control Interno
 - Auditoría Interna
 - Sostenibilidad Corporativa
 - Estrategia, Planificación y Asignación de Recursos
 - Comunicaciones y Relaciones con Grupos de Interés
 - Continuidad del Negocio
 - Gestión de Calidad

- **Objetivos Operativos:** los propósitos referidos a la eficiencia y eficacia de las actividades de la organización, incluyendo objetivos relacionados con el desempeño y la rentabilidad.
 - Gestión adecuada de los procesos operativos.
 - Gestión de las Relaciones con los Clientes.

- Gestión de Proyectos.
 - Recursos Humanos.
 - Medio Ambiente, Salud y Seguridad.
 - Tecnologías de la Información y Seguridad.
 - Seguridad y Clasificación de Activos.
- **Objetivos relacionados con la información suministrada a terceros:** consisten en el análisis y la fiabilidad de la información suministrada por Silicius (tanto interna como externa) para asegurar la efectividad del reporting y va más allá de la información estrictamente financiera.
 - **Objetivos relacionados con el cumplimiento regulatorio:** aquellos relacionados con el cumplimiento de todas aquellas leyes y regulaciones que le son de aplicación.
 - Cumplimiento y Prevención de riesgos penales.
 - Cuestiones regulatorias y legales.

Silicius dispone de un Sistema de gestión de riesgos fundamentado en un enfoque integral y sistemático. Es una herramienta clave en la gestión de la incertidumbre, y como tal, el objetivo es ayudar a reducir las amenazas y a aprovechar las oportunidades que puedan surgir en los negocios de la Sociedad.

Los **cinco componentes** del Sistema de gestión de Silicius, para alcanzar los objetivos que se ha fijado, no representan un proceso lineal, sino que interactúan a la vez con las categorías de objetivos entre ellos:

a. Entorno de Control: compuesto por un conjunto de normas, procesos y estructuras. Los puntos clave del Sistema de Control Interno en Silicius se construyen en torno a: **Código de Ética y Conducta:** Para orientar y fomentar las prácticas profesionales éticas y asumiendo la alta dirección las nuevas normativas de integridad y transparencia. **Gobierno Corporativo:** los administradores y directivos de Silicius en los que recae la responsabilidad del gobierno de la compañía actúan con diligencia, ética y transparencia en el ejercicio de sus funciones y garantizan el equilibrio de poderes y el respeto e igualdad de todos los accionistas.

b. Evaluación de Riesgos: identificación y análisis de los riesgos relevantes para la consecución de los objetivos, los propios de la actividad desarrollada por la compañía, incluyendo el riesgo Reputacional, Legal y de Cumplimiento.

c. Actividades de Control: acciones a través de las cuales Silicius asegura que las directrices marcadas para mitigar los riesgos se cumplen. A través de la gestión del riesgo y seguimiento de los controles identificados en la Matriz de Riesgos, para asegurar que el riesgo de mantiene dentro de los niveles de tolerancia de la organización.

En el proceso de buscar una respuesta al riesgo identificado por la Sociedad y la forma de mitigarlos, se han identificado los procesos clave de Silicius, siendo los más relevantes:

- Dirección general.
- Financiero.
- Cumplimiento/Legal.
- Jurídico/Legal.
- Departamento IT.
- Contabilidad y administración.
- Asset Manager (I y II).
- Property Asset Manager.

Respecto de los controles, se han identificado aquellos que la organización lleva a cabo en cada una de las actividades críticas y se han valorado en función de la periodicidad con la que se aplican y el medio de registro (manual o automático). Cada uno de los controles y directrices identificadas serán transmitidos a todo el personal de Silicius a través de las Políticas y procedimientos necesarios.

d. Información y Comunicación: Obtener y transmitir información relevante y de calidad para el correcto funcionamiento del resto de los componentes.

e. Actividades de Supervisión: evalúa la existencia y correcto funcionamiento de los cinco componentes del Sistema de Control Interno (Gobierno y cultura, estrategia y definición de objetivos, desempeño, revisión y actualización, comunicación e información). Silicius ha optado por un sistema mixto de supervisión, por un lado realizando evaluación continua (como una actividad habitual, realizada dentro de los procesos de negocio, ejecutada en tiempo real) y por otro lado evaluaciones independientes, llevadas a cabo por la Función de Auditoría Interna, que será la encargada de realizar una evaluación independiente y objetivos basada en el análisis de riesgos cuyo objetivo es determinar que evaluaciones deben realizarse así como el objetivo y alcance de las mismas.

El modelo de control y gestión de riesgos **afecta e involucra a todo el personal de la sociedad y a su vez a las actividades puedan realizan determinados proveedores especializados que colaboran en procesos significativos.**

Se llevan a cabo procesos detallados de supervisión de los terceros responsables de estos contratos de externalización, asegurándose de que los proveedores realizan las actividades previstas en el Sistema de control y gestión de riesgos.

Los principales participantes en el modelo son el propio Responsable del proceso:

- Responsable de Cumplimiento.
- Comité de Compliance.
- Consejo de Administración.

Hay que destacar la existencia de riesgos con “tolerancia “cero”, esto es, riesgos para cuya estrategia de respuesta es “evitar”, lo que implica no proceder con la actividad que ocasiona el riesgo o cambiar la forma de actuar. Entre ellos, destacan los relacionados con el régimen fiscal SOCIMI y los relacionados con la corrupción, fraude o soborno.

7.- ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

La estructura organizativa que da soporte al proceso de control y gestión de riesgos se compone:



Consejo de Administración: como más alto órgano de representación, administración, dirección, gestión y control de la empresa, salvo para aquellas actividades atribuidas a la Junta General de Accionistas, es responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo Sistema de Control Interno.

Comité de Compliance: supervisa el funcionamiento y cumplimiento del Modelo de Cumplimiento y Prevención de Riesgos Penales, así como el Sistema de Control Interna y supervisa el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada, así como controlar la eficacia del SCIIF.

Función de Auditoría Interna: encargada de la supervisión y efectividad de los sistemas de control interno y gestión de riesgos en relación a los sistemas de información financiera y no financiera.

Responsable de Finanzas (RF): es la responsable del diseño, implantación y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF. El Responsable de Finanzas (RF) elabora y difunde las políticas, directrices y procedimientos relacionados con la generación de la información financiera y se encarga de garantizar su correcta aplicación en la Sociedad.

El Consejo de Administración de Silicius tiene la responsabilidad general de llevar a cabo la supervisión del riesgo y de la existencia de un sistema eficaz sobre la gestión del riesgo y del control interno de la compañía.

El Reglamento del Consejo establece aquellas funciones legal o estatutariamente reservadas al propio Consejo de Administración, entre las que se encuentra la aprobación, tanto de la política general de riesgos, como de la política de control y gestión de riesgos y el seguimiento periódico de los sistemas de información y control.

La Dirección de Silicius, junto con la supervisión de Auditoría Interna, establece sus prioridades de actuación en materia de riesgos y determina las medidas a poner en marcha, velando por el cumplimiento y buen funcionamiento de los procesos.

Del entorno del Control de la Compañía, se encuentran:

- Código ético difundido en la organización
- Comité de Cumplimiento, con responsabilidad sobre el cumplimiento de este código e independiente de la dirección
- Canal Ético
- Responsable de Finanzas
- Auditoría interna independiente de la Dirección.

Silicius, en el normal desarrollo de su sistema de Control Interno y generadora de información financiera prevé la posibilidad de contar con una “[Organización Prestadora de Servicios, el Gestor](#)”, y por tanto la misma se incluye dentro del proceso de evaluación del Sistema de Control Interno. Sus funciones incluyen:

- Colaborar con la Dirección General y Responsable de Finanzas (RP) en la definición, documentación y actualización de los procesos y procedimientos internos aplicables a los Departamentos/unidades.
- Ejecutar las actividades de control tal y como han sido diseñadas y conservar evidencia de dicha ejecución que permita su trazabilidad.
- Informar a la Dirección General y Responsable de Finanzas (RP) de cualquier modificación en su operativa o transacciones que pudiera hacer necesaria la actualización de la documentación de sus procesos y de los controles definidos en los mismos, así como de las debilidades de control que pudieran detectar.
- Definir e implementar los planes de acción sobre las incidencias observadas en el ámbito de su responsabilidad.

8.-LOS COMPONENTES DE LA GESTIÓN DEL RIESGO EMPRESARIAL

SILICIUS considera que toda la compañía debe estar implicada en la gestión de riesgos de forma activa, siendo la Dirección de SILICIUS la responsable de liderar, implantar, transmitir y gestionar la estrategia y recursos que constituyen el sistema de gestión de riesgos.

La gestión de riesgos corporativos consta de [ocho componentes relacionados entre sí](#), derivados de la manera en que la Dirección conduce la organización y cómo están integrados en el proceso de gestión:

Ambiente Interno: Dirección establece la filosofía que se deberá seguir en materia de gestión de riesgos, en función de su cultura y su “apetito” al riesgo.

Establecimiento de objetivos: identifica los objetivos a conseguir, encajando los mismos en el contexto de la visión y misión establecidos.

Identificación de eventos: dentro del modelo de identificación de eventos o acontecimientos se analizan tanto los aspectos externos (económicos, políticos, sociales) como los internos (infraestructura, personal, procesos, tecnología) ya que afectan a la obtención de los objetivos de negocio.

Evaluación de riesgo: para evaluarlos desde la doble perspectiva de su impacto económico y de la probabilidad de ocurrencia de los mismos. La evaluación de riesgos se centrará inicialmente en el riesgo inherente (riesgo existente antes de establecer mecanismos para su mitigación) y posteriormente en el riesgo residual (riesgos existentes tras el establecimiento de medidas de control).

Respuesta al riesgo: evaluar y decidir la respuesta al riesgo que se adoptará: evitar, reducir, compartir y aceptar. Una vez establecida la decisión de tratamiento del riesgo, se procederá a reevaluar el riesgo residual.

Actividades de control: políticas y procedimientos que aseguran una adecuada respuesta al riesgo, se establecerán en toda la organización, a todos los niveles y en todas sus funciones.

Información y comunicación: a todos los niveles de la organización y no se limitará solo a datos actuales, sino que se analizarán datos históricos.

Supervisión: monitorización del sistema, para asegurar su correcto funcionamiento y la calidad de sus resultados a lo largo del tiempo.

9.-ALCANCE Y NATURALEZA DE LOS SISTEMAS DE MEDICIÓN Y DE INFORMACIÓN DE LOS RIESGOS

De acuerdo con las recomendaciones de la CNMV, “una adecuada documentación del SCIIF es parte integral del sistema de control porque permite comprender los procesos y actividades de control de la organización” además permite “facilitar la supervisión y evaluación de su diseño”. Para ello Silicius elabora documentación de los procesos significativos, donde se pone de manifiesto los objetivos de control, riesgos y controles asociados.

El Comité de Compliance tiene las siguientes responsabilidades de supervisión en el ámbito del SCIIF:

- Supervisión de la información financiera periódica.
- Conocer el proceso de información financiera y los sistemas de control interno asociados a los riesgos relevantes de CIE.
- Revisar periódicamente el SCIIF para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- Validación y verificación periódica de la eficacia del SCIIF.

A partir de los resultados de la revisión del SCIIF, la Función de Auditoría Interna anualmente elabora el plan de validación y verificación de la eficacia del SCIIF, que será sometido en cada período a la aprobación del Comité de Compliance como responsable de la supervisión del SCIIF. Función de Auditoría Interna supervisa la eficacia del SCIIF.

Se ha implementado un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

El proceso de identificación de riesgos, incluyendo los riesgos de error o fraude, en la información financiera es uno de los puntos más importantes dentro de la metodología de desarrollo del control interno de la información financiera.

Este proceso se encuentra documentado en una guía metodológica interna explicativa del proceso de Gestión y Evaluación del SCIIF: *“Manual del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF)”*.

De acuerdo con el Manual del SCIIF, la documentación que se prepara de los procesos significativos incluidos en el alcance considera los riesgos existentes y define controles relacionados con los diferentes objetivos de la información financiera: existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones. La documentación se actualiza cuando hay cambios relevantes, estando prevista, en cualquier caso, la revisión anual de la misma.

Matriz de Riesgos. Silicius cuenta con una Matriz de Riesgos actualizada, donde se encuentran incluidos los riesgos que potencialmente pueden afectar a la Sociedad a través de la identificación previa de los principales procesos realizados por esta y los principales riesgos a los que está expuesta. Se han detallado aquellos riesgos considerados prioritarios por la compañía, y serán realizadas actualizaciones periódicas correspondientes en la Matriz de Riesgos (inicialmente de manera anual), manteniendo en el tiempo la oportuna gestión y seguimiento. Dicho proceso será continuado en el tiempo y durante los siguientes ejercicios.

Planes de mitigación. El nivel y la frecuencia de monitorización de los riesgos identificados variaran en función de la criticidad de estos y del nivel de efectividad de los controles actualmente implementados.

De este modo, se han definido diferentes alternativas para llevar a cabo la gestión de riesgos:

Análisis exhaustivo de aquellos riesgos que tengan una alta criticidad, para perseguir un nivel adecuado de control.

Evaluación y vigilancia de riesgos con niveles medios de criticidad para mantener el control correcto en función del nivel real del riesgo.

Racionalización y optimización de los controles aplicables para los riesgos con menor criticidad.

Se **priorizan los planes de acción** a llevar a cabo, de acuerdo con la criticidad de los riesgos, la relación coste/beneficio del tipo de actuación a acometer y los recursos disponibles.

A tal efecto, se han identificado los riesgos más representativos de la Organización. En este sentido, se encuentra definido el continuar con este proceso continuo de gestión y monitorización de riesgos a lo largo de los próximos ejercicios.

Silicius, con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

- **Riesgo de mercado:** toda inversión lleva aparejada un análisis previo en detalle sobre la rentabilidad del activo, tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad (riesgo de tipo de cambio, tipo de interés y de precios). Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables del mercado (grado de ocupación rentabilidad ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.
- **Riesgo de crédito:** Se define como riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la sociedad y un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.
- **Riesgo de liquidez:** Se define como el riesgo de que una sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante entrega de efectivo o de otros activos financieros.
- **Riesgo fiscal:** la sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las 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, estando obliga a cumplir con sus respectivas obligaciones legales y fiscales. Existencia del riesgo asociado a las modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- **Riesgos Estratégicos:** comprenden todos los riesgos asociados a las líneas de estrategia y proyectos definidos por la Dirección de la Sociedad.
- **Riesgos Financieros:** engloban todos los riesgos que afectan, tanto a la calidad y fiabilidad de la información financiera que se emite a los mercados, como a la información de gestión que se utiliza internamente en la Sociedad, así como a los riesgos inherentes a las fuentes de financiación de la Sociedad.
- **Riesgos Operativos:** incluyen aquellos relacionados con la eficiencia y efectividad de las operaciones, en todos los procesos y en todas las áreas de actividad.
- **Riesgos de Cumplimiento:** son todos aquellos relacionados con el cumplimiento de la legislación vigente, así como con las políticas internas.

A su vez, Silicius se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

SILICIUS de forma anual se somete a un Informe de auditoría externa de cuentas anuales, el auditor de Cuentas es PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

10.- SISTEMA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE SILICIUS E INFORMAR AL CONSEJO/JUNTA ACCIONISTAS, ASÍ COMO AL MERCADO EN GENERAL.

El sistema de gestión de la información que soporta los procesos, estructura, flujo de la información financiera y no financiera de Silicius es **Prinex RE**, como solución global de negocio, por su software de gestión empresarial específicamente, para el mercado inmobiliario:

Facturación automática, Actualización de rentas, Gestión de consumos, Gestión de impagados, Repercusión de gastos, Control financiero, Gestión documental, Cuenta de resultados y Gestión de Centros Comerciales.

Silicius se apoya en el módulo Jet Reports integrado en Prinex para sacar los informes, utilizando igualmente otros informes para el control de la gestión de la Sociedad.