Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022
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 2022, 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 2022, 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 periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal y como se indica en la nota 6, el total de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance de las cuentas anuales adjuntas asciende a 535.023 miles de euros.

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. Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha registrado una pérdida por deterioro de las inversiones inmobiliarias de 2.037 miles de euros y una reversión de 375 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias, según se señala 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*").

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 las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, hemos comprobado la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado 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 valorador y la dirección.
- 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 y reversiones 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría

Riesgo de liquidez por fondo de maniobra negativo

Tal y como indican los administradores de la Sociedad en la Nota 2.7 de la memoria del ejercicio 2022 adjunta, al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad cuenta con un fondo de maniobra negativo de 34,5 millones de euros. Como se menciona en la citada Nota 2.7, los factores principales que los administradores de la Sociedad han tenido en cuenta en la preparación de las cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento son los siguientes:

- El 22 de marzo de 2023 la Sociedad ha conseguido extender el vencimiento de financiación alternativa por un importe de 16,5 millones de euros, pasando de un vencimiento inicial del 15 de julio de 2023 a un vencimiento novado al 31 de marzo de 2024. Este hecho, junto a otras novaciones, da lugar a que los flujos de amortización de deuda con entidades de crédito en 2023 ascenderían a 17,7 millones de euros.

- El 29 de marzo de 2023 la Sociedad ha llevado a cabo la venta de dos activos que han supuesto una entrada de caja de 12,9 millones de euros, tras la amortización de deuda asociada a dichos activos. La Sociedad igualmente está trabajando en operaciones de venta en curso que podrían generar entradas de caja adicionales en los próximos meses.

- La Sociedad cuenta con otras herramientas para controlar el flujo de caja, destacando: el Capex no comprometido por importe de 6,4 millones euros, los dividendos a entregar por importe 10,8 millones de euros o un mayor endeudamiento en activos con bajo ratio de deuda.

Con fecha 30 de marzo de 2023, los administradores de la Sociedad han realizado una actualizada evaluación de la capacidad de la Sociedad para seguir desarrollando su actividad y cumplir con sus obligaciones. Para ello, se han basado en el plan de negocios y en las estimaciones mensualizadas de resultados y liquidez, concluyendo favorablemente.

Nuestros procedimientos de auditoría se han incrementado reforzando el nivel de escepticismo profesional en la realización de nuestras pruebas, incluyendo el diseño de procedimientos de auditoría tendentes a reforzar la evaluación de la evidencia obtenida en la realización de nuestro trabajo, y el análisis de distintos escenarios en el proceso de evaluación de las asunciones utilizadas por la Sociedad.

Para ello, hemos obtenido las últimas proyecciones mensualizadas de resultados y liquidez preparadas por la dirección de la Sociedad y adaptadas a las actuales circunstancias de los mercados en los que opera.

Hemos evaluado la razonabilidad de dicha información en base a nuestra comprensión de sus actividades, las explicaciones, evidencias y datos aportados por la dirección de la Sociedad sobre extensiones de vencimientos de deuda, ampliaciones de créditos, así como los flujos de amortización de deuda financiera, la evolución de los flujos de explotación, operaciones de venta y otros aspectos previstos en el plan. Hemos comprobado la congruencia de las asunciones utilizadas por la dirección de la Sociedad con la evidencia obtenida en otras áreas de auditoría. Adicionalmente, hemos realizado nuestro propio análisis de sensibilidad para evaluar otros escenarios posibles.

Hemos analizado y considerado los hechos acontecidos con posterioridad al cierre del ejercicio que afectan a la situación de liquidez y solvencia de la Sociedad.

Por último, hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en la Nota 2.7 de la memoria del ejercicio 2022 adjunta, en relación con esta cuestión, resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo aplicable, poniendo de manifiesto las acciones mitigantes que está llevando a cabo la Sociedad.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Identificamos esta cuestión como un aspecto más relevante de nuestra auditoría ya que las conclusiones alcanzadas por los administradores de la Sociedad están asentadas sobre la evolución del negocio de la misma, implican la formulación de unas expectativas que requieren de un elevado nivel de juicio y estimación sobre hipótesis de negocio y sobre la evolución del contexto económico financiero en 2023, siendo un área relevante de cara al análisis del principio de empresa en funcionamiento.	

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, 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 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

24 de abril de 2023

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/09626
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO.
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

silicius
SOCIMI

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2022
e Informe de Gestión del ejercicio 2022

silicius
SOCIMI

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

ÍNDICE

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 1

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 3

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 4

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 6

1. INFORMACIÓN GENERAL 7
2. BASES DE PREPARACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES 9
3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN 13
4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO 25
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE 27
6. INVERSIONES INMOBILIARIAS 28
7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS 32
8. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS 33
9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO 34
10. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE 35
11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES 38
12. PATRIMONIO NETO 38
13. RESULTADO DEL EJERCICIO 40
14. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO 40
15. INGRESOS Y GASTOS 45
16. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL 46
17. RESULTADO FINANCIERO 51
18. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES 52
19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS 53
20. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN 57
21. COMBINACIONES DE NEGOCIO 58
22. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS 59
23. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL 59
24. INFORMACIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO 59
25. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS 60
26. HECHOS POSTERIORES 60

ANEXO I – DETALLE DE SOCIEDADES PARTICIPADAS POR LA SOCIEDAD 61

ANEXO II – DETALLE DE INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD 62

ANEXO III – BALANCE FUSIONADAS 63

INFORME DE GESTIÓN 69

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

RRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021 82

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en miles de Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	**81.970**	**85.214**
Inversiones inmobiliarias	6	**535.023**	**367.042**
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo		**14.032**	**83.851**
Instrumentos de patrimonio	8 y 10	14.032	83.851
Inversiones financieras a largo plazo	7	**4.353**	**3.880**
Activos por impuesto diferido	16.3	**901**	**883**
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**636.279**	**540.870**
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias		**221**	**146**
Anticipos a proveedores		221	146
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		**4.535**	**3.196**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	3.995	2.202
Activos por impuesto corriente		374	100
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	166	894
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	19	**1.670**	**20.050**
Inversiones financieras a corto plazo		**6**	**3**
Periodificaciones a corto plazo	7	**86**	**100**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	**4.695**	**4.395**
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**11.213**	**27.890**
TOTAL ACTIVO		**647.492**	**568.760**

Las notas 1 a 26 y los Anexos I y II de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

* Reexpresado, ver nota 2.3.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en miles de Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021*
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
FONDOS PROPIOS		**298.911**	**305.142**
Capital suscrito	12	30.955	36.112
Prima de emisión	12	58.022	58.022
Reservas	12	241.451	319.416
Acciones en patrimonio propias	12	(209)	(124)
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A	19	-	(80.964)
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	19	(43.410)	(28.474)
Resultado del ejercicio	13	12.102	1.154
TOTAL PATRIMONIO NETO		**298.911**	**305.142**
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		**239.752**	**117.845**
Deudas con entidades de crédito	14	182.284	104.919
Acreedores por arrendamiento financiero	14	8.232	8.591
Otros pasivos financieros	7 y 14	49.236	4.335
Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	19	**43.410**	**28.474**
Pasivos por impuesto diferido	16.3	**19.679**	**6.468**
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		**302.841**	**152.787**
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		**39.447**	**24.789**
Deudas con entidades de crédito	14	19.582	23.976
Acreedores por arrendamiento financiero	14	359	813
Otros pasivos financieros	7 y 14	19.506	-
Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones A	14 y 19	-	**80.964**
Deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	19	-	**1.496**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**6.003**	**3.582**
Proveedores	7 y 14	5.659	2.972
Acreedores varios	7 y 14	165	303
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	179	307
Periodificaciones a corto plazo		**290**	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**45.740**	**110.831**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**647.492**	**568.760**

Las notas 1 a 26 y los Anexos I y II de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

* Reexpresado, ver nota 2.3.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		**37.852**	**23.117**
Prestaciones de servicios	15	37.852	23.117
Gastos de personal	**15**	**(1.028)**	**(787)**
Sueldos, salarios y asimilados		(800)	(617)
Cargas sociales		(228)	(170)
Otros gastos de explotación		**(13.636)**	**(10.792)**
Servicios exteriores	15	(11.476)	(8.739)
Otros tributos		(2.073)	(2.062)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	(87)	9
Amortización	5 y 6	**(11.697)**	**(7.109)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	**(1.754)**	**831**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**9.737**	**5.260**
Ingresos financieros	17	1.089	676
Gastos financieros	17	(7.806)	(2.607)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	17	8.760	(2.162)
RESULTADO FINANCIERO		**2.043**	**(4.093)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**11.780**	**1.167**
Impuestos sobre beneficios	16	322	(13)
RESULTADO DEL EJERCICIO		**12.102**	**1.154**

Las notas 1 a 26 y los Anexos I y II de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**13**	**12.102**	**1.154**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		**-**	**-**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		**-**	**-**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**12.102**	**1.154**

Las notas 1 a 26 y los Anexos I y II de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en miles de Euros)

	Capital social (Nota 12)	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 2021	**361.122**	**58.139**	**(18)**	**-**	**(86.521)**	**(15.000)**	**(3.332)**	**314.390**
Corrección de error (neto de impuestos)	-	-	-	-	-	(9.274)	-	**(9.274)**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	1.154	**1.154**
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Total resultado global del ejercicio	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(9.274)**	**1.154**	**(8.120)**
Reducciones de capital	(325.010)	-	325.010	-	-	-	-	**-**
Distribución del resultado	-	-	(3.332)	-	-	-	3.332	**-**
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	(124)	-	-	-	**(124)**
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	(117)	(2.244)	-	5.557	(4.200)	-	**(1.004)**
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	**(325.010)**	**(117)**	**319.434**	**(124)**	**5.557**	**(4.200)**	**3.332**	**(1.128)**
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE 2021	**36.112**	**58.022**	**319.416**	**(124)**	**(80.964)**	**(28.474)**	**1.154**	**305.142**
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2022	**36.112**	**58.022**	**319.416**	**(124)**	**(80.964)**	**(28.474)**	**1.154**	**305.142**
Corrección de error (neto de impuestos)	-	-	-	-	-	(9.274)	-	**(9.274)**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	12.102	**12.102**
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Total resultado global del ejercicio	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(9.274)**	**12.102**	**2.828**
Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	**-**
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	-	-	**-**
Reducción de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	(2.222)	-	-	-	-	**(2.222)**
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	(51)	-	-	(5.662)	-	**(5.713)**
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**

Las notas 1 a 26 y los Anexos I y II de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en miles de Euros)	Nota	1 de enero de 2022 a 31 de diciembre de 2022	1 de enero de 2021 a 31 de diciembre de 2021
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado antes de impuestos		**11.780**	**1.167**
Ajustes del resultado		**11.495**	**10.362**
Amortización	5 y 6	11.697	7.109
Ingresos financieros	15 y 19	(1.089)	(676)
Gastos financieros	15	7.806	2.607
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	1.754	(831)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	15	(8.760)	2.162
Deterioro de cuentas a cobrar	9	87	(9)
Cambios en el capital corriente		**(5.815)**	**9.161**
Deudores y otras cuentas a cobrar	9	760	9.859
Acreedores y otras cuentas a pagar	14	(3.505)	(523)
Otros activos corrientes	9	(64)	(23)
Otros pasivos corrientes	14	290	(137)
Otros activos no corrientes	9	(473)	(44)
Otros pasivos no corrientes	14	(2.824)	29
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(2.771)**	**(910)**
Pagos de intereses	14 y 15	(4.693)	(2.377)
Cobros de intereses		244	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	-
Dividendos recibidos	8	1.678	1.467
Combinaciones de negocio		**2.397**	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**17.086**	**19.780**
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(17.740)**	**(36.860)**
Empresas del grupo y asociadas	8	-	(29.855)
Inmovilizado intangible	5	(33)	(519)
Inversiones inmobiliarias	6	(17.707)	(6.486)
Otros activos financieros		-	-
Cobros por desinversiones		**22.228**	**12.363**
Empresas del grupo y asociadas	8	422	12.363
Inversiones inmobiliarias	6	5.759	-
Venta de inversiones en empresas del grupo a largo plazo		16.047	-
Combinaciones de negocio		**4.488**	**(24.497)**
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	8 y 10	**(81.049)**	**(124)**
Amortización de instrumentos de patrimonio	12	(80.964)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios		(85)	(124)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	14	**59.775**	**(8.503)**
Emisión:		92.777	23.842
Deudas con entidades financieras	14	92.777	23.842
Devolución y amortización de:		(33.002)	(32.345)
Deudas con entidades financieras		(33.002)	(32.345)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:		-	**(12.000)**
Dividendos		-	(12.000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**(21.274)**	**(20.627)**
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**300**	**(25.344)**
Efectivo al inicio del ejercicio		**4.395**	**29.739**
Efectivo al final del ejercicio		**4.695**	**4.395**

Las notas 1 a 26 y los Anexos I y II de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(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 14,10€/acción a 31 de diciembre de 2022.

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.

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 30 de marzo de 2023, 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 2022, 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 de 2022 se cumplen todos los requisitos salvo el test de rentas. Este incumplimiento es en opinión de los Administradores una 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.

En este sentido, tal y como establece el artículo 13 de la Ley SOCIMI, que permite la subsanación de este tipo de incumplimiento en el ejercicio siguiente, los Administradores estiman que la sociedad cumplirá en 2023 con el nivel exigido por la Ley en relación con el test de rentas, por lo que la Sociedad mantendrá su acogimiento al régimen SOCIMI, situación que ha sido considerada en la formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

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.

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

Las cifras contenidas en 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 2022, las correspondientes al ejercicio 2021, reexpresada debido a la

actualización del valor de las acciones B de Merlin, teniendo impacto en el patrimonio neto y en total pasivo no corriente por importe de 9.274 miles de euros.

2.4. Principios contables no obligatorios

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las presentes cuentas anuales en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación que tienen un efecto significativo en las mismas. No hay ningún principio contable, que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.5. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose 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 2022, 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 2022 y 2021. 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 2022 y el 31 de diciembre de 2022, no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

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 2022	**31 de diciembre de 2021**
Deuda financiera	272.034	138.299
Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 6.g)	673.956	506.086
Ratio Loan to Value	**40%**	**27%**
Efectivo y equivalente de efectivo	4.695	4.395
Líneas de crédito y otros préstamos no dispuestos	1.993	16.405
Total reservas de liquidez	**6.688**	**20.800**
Activo corriente	11.213	27.890
Pasivo corriente	45.740	110.831
Fondo de maniobra	**(34.527)**	**(82.941)**

	Miles de euros	
	31.12.2022	**31.12.2021**
Deuda financiera	210.457	138.299
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(4.695)	(4.395)
Deuda neta	**205.762**	**133.904**
Patrimonio Neto	298.911	314.416
Deuda Financiera + Patrimonio neto	**504.673**	**448.320**
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	**41%**	**30%**

A 31 de diciembre de 2022 la sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 34.527 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) Extensiones de vencimientos de deuda, ampliaciones de créditos y flujos de amortización de deuda financiera.

- Con fecha 22 de marzo de 2023, se han firmado adendas en algunos de los contratos de financiación alternativa firmados el pasado 15 de julio de 2022, por un importe total de 19.500 miles de euros. Con la firma de estas adendas, un total de 16.500 miles de euros han modificado su fecha de vencimiento, que inicialmente estaba prevista para el 15 de julio de 2023, hasta el 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 un importe de 3.000 miles de euros en relación con la financiación alternativa. Con esta extensión de financiación de 16.500 miles de euros, el fondo de maniobra de 36.819 miles de euros se reduce en la práctica hasta 20.319 miles de euros.

- Con fecha 9 de marzo de 2023, se ha llevado 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 los 3.000 miles de euros.

En consecuencia, los flujos de amortización de deuda con entidades de crédito en 2023 ascenderían a 17,7 millones de euros, incluidos como deuda a corto plazo, siendo las reservas de liquidez de 2,5 millones a 31 de diciembre de 2023.

I) Flujos de explotación:

- Los administradores de la Sociedad prevén que los activos propiedad de la sociedad generarán a futuro flujos de caja de explotación positivos suficientes, como se desprende del fujo de caja operativo positivo de 18,3 millones de euros del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. En este sentido, adicionalmente a las reservas de liquidez de 7 millones de euros a 31 de diciembre de 2022 mencionadas anteriormente, la sociedad tiene previsto para 2023 un flujo de caja positivo de explotación de 27,3 millones de euros y un pago de intereses financieros de 10,01 millones de euros, con lo que el flujo neto operativo antes de inversiones y financiaciones se estima en aproximadamente 13,3 millones de euros.

II) Operaciones de venta:

- La sociedad dominante el 29 de marzo de 2023 ha llevado a cabo la venta de dos activos, "Nassica" y "Amara,20" por un importe de 18.402 miles de euros y 6.280 miles de euros respectivamente. Estas transacciones han supuesto una entrada de caja tras la amortización de la deuda de 12.902 miles de euros.

III) Operaciones en curso:

- El Grupo ha recibido oferta no vinculante, a un precio superior al valor razonable del mismo, sujeta a "due diligence" sin sujeción a financiación, por parte de los compradores privados externos con cierre de la transacción prevista para antes del 30 de abril de 2023. En este sentido, y en base a la probabilidad de cierre de esta operación, el consejo ha decido darle un 80% de probabilidad de cierre de estas, que supondrían una entrada de caja tras la amortización de la deuda de aproximadamente 6.070 miles de euros.

-

Activo	Tipología	Valor razonable a 31 de diciembre de 2022	Deuda hipotecaria a 31 de diciembre de 2022	Diferencia
3	Residencial	13.740	(6.153)	7.587
			Total aplicando el 80% de probabilidad	6.070

- Asimismo, el Grupo tiene mandatado a consultoras internacionales para la venta y rotación de activos con fechas de cierre previstas para antes de julio de 2023 que generarían caja suficiente, si se considera la importante diferencia entre el valor de mercado y deuda de cada uno de ellos a

31 de diciembre de 2022. En este sentido, y en base al avance del proceso y la probabilidad de cierre de este tipo de operaciones, el consejo ha decido darle un 50% de probabilidad de cierre de las mismas, que supondrían una entrada de caja tras la amortización de la deuda de aproximadamente 30.561 miles de euros:

Activo	Tipología	Valor razonable a 31 de diciembre de 2022	Deuda hipotecaria a 31 de diciembre de 2022	Diferencia
1	Hotel	18.440	(4.102)	14.338
2	Residencial	46.757	(17.824)	28.933
3	Hotel	27.350	(9.498)	17.852
				61.123
			Total aplicando el 50% de probabilidad	30.561

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

- En este sentido, la ratio de deuda financiera de alguno de los activos en relación al valor de los mismos (LTV), asciende a un 22,34% (cuadro siguiente), y el ratio de endeudamiento con entidades financieras que se sitúa en un 43% (cuadro anterior), son mejores que la media sectorial a 31 de diciembre de 2022 y permiten al Grupo la capacidad de endeudamiento a largo plazo suficiente para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo. En concreto, asumiendo un incremento de la deuda financiera en esos inmuebles en 10,9 millones de euros, dichos ratios se situarían en un 35% de LTV, indicadores solventes y consistentes con la industria y confirma las posibilidades de obtención de flujos de caja, adicionales al operativo, que la Sociedad dominante y sus dependientes poseen para hacer frente a la deuda a corto plazo.

Activo Tipología	Valor razonable a 31 de diciembre de 2022	Deuda hipotecaria a 31 de diciembre de 2022 (A)	Ratio LTV a 31 de diciembre	LTV Objetivo	Endeudamiento potencial hasta llegar al 35% LTV (B)	(A)-(B)
1 Hotel	18.440	4.103	22%	35%	6.454	(2.351)
2Hotel+Retail	10.883	-	0%	35%	3.809	(3.809)
3 Oficinas	57.268	15.241	27%	35%	20.044	(4.803)
Total	86.591	19.344	22,34%		30.307	(10.963)

- Igualmente existirían otras herramientas para controlar el flujo de caja, destacando entre otras: el Capex no comprometido por importe de 6,4 millones euros o los dividendos a entregar por importe 10.892 miles de euros.

Asimismo, la sociedad cumple todos los requisitos exigidos a 31 de diciembre de 2022 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 básicamente 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.

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 2022, 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 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 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 2022 y 2021, 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 principalmente por Gloval Valuation, S.A.U. y Savills Aguirre Newman, S.A.U. en 2021 y 2022 respectivamente.

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 2022, la Sociedad mantiene una inversión en régimen de arrendamiento financiero (dos a 31 de diciembre de 2021), 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

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 considerar que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

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

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

b) Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo 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 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 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.

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 reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

a) Ingresos por arrendamiento

La Sociedad registra los ingresos procedentes de la actividad inmobiliaria en el momento que se produce la transferencia de los riesgos y beneficios al comprador que normalmente coincide con el traspaso de la propiedad. Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro se reconocen como gastos.

Dichos inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "inversiones inmobiliarias" en el balance. Los ingresos por ventas de terrenos y solares se reconocen en el momento de la transferencia de los riesgos y beneficios asociados al activo, al comprador, que normalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

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

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

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

3.13. Transacciones con partes vinculadas

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

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio, los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo, o en caso de dispensa al mayor entre el coste de adquisición del negocio en la sociedad aportante, y el importe representativo de su porcentaje de participación en el patrimonio neto de la sociedad participada cuyo negocio se traslada.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y

ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

3.14. Información medioambiental

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal de la Sociedad, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente, incluida la reducción o eliminación de la contaminación en el futuro.

3.15. Combinaciones de negocios

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registran conforme con los 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.

- 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 2022, 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 2022, el importe dispuesto de estos contratos de financiación con interés variable asciende a 129.362 miles de euros (87.575 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) y a tipo fijo asciende a 72.504 miles de euros (41.320 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

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

Estos análisis tienen en cuenta:

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

b) Riesgo de crédito

La Sociedad define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por alquileres de las inversiones inmobiliarias, así como por los deudores varios. La Sociedad evalúa y establece la calidad crediticia que deben poseer sus clientes, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

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

c) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del departamento financiero de la Sociedad. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez de la Sociedad con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que no incumpla sus obligaciones financieras (Nota 14).

La información relevante en materia de liquidez se encuentra descrita en la Nota 2.7.

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus socios, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución 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 de 2022 se cumplen todos los requisitos salvo el test de rentas. Este incumplimiento es en opinión de los Administradores una 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.

En este sentido, tal y como establece el artículo 13 de la Ley SOCIMI, que permite la subsanación de este tipo de incumplimiento en el ejercicio siguiente, los Administradores estiman que la sociedad cumplirá en 2023 con el nivel exigido por la Ley en relación con el test de rentas, por lo que la Sociedad mantendrá su acogimiento al régimen SOCIMI, situación que ha sido considerada en la formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

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) Otros riesgos

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

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

f) 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	Miles de euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Deuda financiera	210.457	138.299

Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(4.695)	(4.395)
Deuda neta	**205.762**	**133.904**
Patrimonio Neto	298.911	314.416
Deuda Financiera + Patrimonio neto	**504.673**	**448.320**
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	**41%**	**30%**

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 01.01.2021	**83.032**	**11**	**5.037**	**88.080**
Coste	84.898	12	5.888	90.798
Amortización acumulada	(1.866)	(1)	(851)	(2.718)
Deterioro del valor acumulado	-	-	-	-
Valor contable	**83.032**	**11**	**5.037**	**88.080**
Altas, ampliaciones y mejoras	523	30	-	553
Bajas	(596)	-	-	(596)
Cargo por amortización	(2.224)	(10)	(589)	(2.823)
Saldo a 31.12.2021	**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	84.391	75	5.888	90.354
Amortización acumulada	(6.836)	(29)	(1.519)	(8.384)
Deterioro del valor acumulado	-	-	-	-
Valor contable	**77.555**	**46**	**4.369**	**81.970**

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 1.002 miles de euros con Merlin Properties SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2022 (1.437 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

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 2022, 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 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.

Tras la realización del test de deterioro a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021 es el siguiente:

Miles de euros

	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	Instalaciones técnicas y otros	Total
Saldo a 31.12.2020	**153.477**	**207.852**	**10.024**	**1.349**	**372.702**
Coste	153.477	215.597	10.024	1.821	380.919
Amortización acumulada	-	(5.117)	-	(472)	(5.589)
Pérdidas por deterioro	-	(2.628)	-	-	(2.628)
Valor contable	**153.477**	**207.852**	**10.024**	**1.349**	**372.702**

Altas, ampliaciones y mejoras	8	1.650	5.054	285	6.997
Salidas, bajas o reducciones	-	(1.809)	-	-	(1.809)
Traspasos	8	5.824	(11.674)	681	(5.161)
Pérdidas por deterioro reconocidas en el patrimonio neto	-	(2.232)	-	-	(2.232)
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	-	(819)	-	-	(819)
Reversión de deterioro	-	1.650	-	-	1.650
Dotación para amortización	-	(4.097)	-	(189)	(4.286)
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
Combinaciones 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**

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022 incluyen un total de 34 inmuebles (32 inmuebles al 31 de diciembre de 2021). A continuación, se presenta el detalle por tipología de activo a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

Inversiones Inmobiliarias	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Retail	17	18
Oficinas	4	4
Hotel	6	3
Centro Comercial (*)	3	3
Logístico	1	1
Residencial	3	3
Total	**34**	**32**

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

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, 1,4 millones 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.

Entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 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, 3.156 miles de euros en el Edificio Arista y 1.539 miles de euros en el Edificio Madrazo.
- Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021, se ha producido el cobro de 1.767 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 5 de febrero de 2021, se produjo la adquisición por parte de la Sociedad del 100% de las participaciones sociales de BIN 2017, S.L.U., mediante la entrega de una contraprestación de 4.670 miles de euros. A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad había pagado un anticipo del precio de compra de la inversión inmobiliaria por 5.000 miles de euros que, a 31 de diciembre de 2021, ha sido reclasificado al epígrafe "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo".

a) Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio

La Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias por un importe de 2.037 miles de euros como consecuencia de la aplicación del proceso de valoración descrito en el apartado g) de esta nota (3.051 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). La Sociedad ha registrado una reversión del deterioro de inversiones inmobiliarias por un importe de 375 miles de euros (1.650 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

b) Elementos totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados ni a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 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 2022	A 31 de diciembre de 2021
Ingresos por arrendamiento (Nota 15)	37.852	23.117
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(9.324)	(4.299)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(4.312)	(6.493)
	24.216	**12.325**

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 2022	A 31 de diciembre de 2021
Menos de un año	25.102	17.812

Entre uno y cinco años	66.919	29.556
Más de cinco años	61.799	14.061
	153.820	**61.429**

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 2022, la Sociedad tiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en las presentes cuentas anuales por importe de 3.669 miles de euros.

g) Proceso de valoración

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

Miles de euros

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias (*)	612.578	673.956	447.724	506.086

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

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. 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 2022: Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.; a 31 de diciembre de 2021: Gloval Valuation, S.A.U).

El valor de mercado se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poder intercambiarse a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un 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					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Activos financieros a coste amortizado	-	-	4.353	3.880	4.353	3.880
Activos financieros a coste	14.032	83.851	-	-	14.032	83.851
Total activos financieros largo plazo	**14.032**	**83.851**	**4.353**	**3.880**	**18.385**	**87.731**

Miles de euros

	Activos financieros a corto plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Activos financieros a coste amortizado	-	-	5.671	4.297	5.671	4.297
Activos financieros a coste	-	-	-	17.958	-	17.958
Total activos financieros corto plazo	**-**	**-**	**5.671**	**22.255**	**5.671**	**22.255**

Miles de euros

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Pasivos financieros a coste amortizado	182.284	104.919	100.878	32.126	283.162	137.045
Total pasivos financieros largo plazo	**182.284**	**104.919**	**100.878**	**32.126**	**283.162**	**137.045**

Miles de euros

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Pasivos financieros a coste amortizado	19.582	23.976	25.689	86.548	45.271	110.524
Total pasivos financieros corto plazo	**19.582**	**23.976**	**25.689**	**86.548**	**45.271**	**110.524**

b) Análisis por vencimientos

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
Otros activos financieros	6	284	197	232	158	3.482	4.359
Activos financieros a coste:							
Inversiones en empresas del grupo 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**
Acreedores 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**
Acreedores 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**

A 31 de diciembre de 2021 — Miles de euros

Activos financieros	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Activos financieros a coste amortizado:							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.294	-	-	-	-	-	**4.294**
Otros activos financieros	3	528	181	134	103	2.934	**3.883**
Activos financieros a coste:							
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8)	17.958	-	-	-	-	83.851	**101.809**
Total	**22.255**	**528**	**181**	**134**	**103**	**86.785**	**109.986**

A 31 de diciembre de 2021 — Miles de euros

Pasivos financieros	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Pasivos financieros a coste amortizado:							
Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	23.976	12.003	11.810	9.942	8.845	62.319	**128.895**
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 14)	813	359	365	371	377	7.119	**9.404**
Deudas con entidades vinculadas y accionistas (Nota 19)	82.460	-	-	28.474	-	-	**110.934**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 14)	3.275	-	-	-	-	-	**3.275**
Otros pasivos financieros	-	934	575	241	356	2.229	**4.335**
Total	**110.524**	**13.296**	**12.750**	**39.028**	**9.578**	**71.667**	**256.843**

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 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**

31 de diciembre de 2021 — 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 Carretas, S.L.U.	33.603	100%	60	10.540	(4.815)	176	-
BIN 2017, S.L.U.	14.678	100%	2.525	-	9.193	(512)	-
Mazabi Tropicana, S.L.U.	13.479	100%	60	5.242	(2.664)	(2.182)	-
Mazabi General Dávila, S.L.	5.933	65%	60	2.492	758	249	652
Atalaya Playa Bella, S.L.	7.226	55%	60	6.968	1.356	213	-
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	310	53%	60	466	59	(43)	416
Atalaya Atocha, S.L.	2.214	32%	60	12.542	(2.264)	(585)	-
Shark Capital, S.A.	3.385	30%	8.161	154	448	201	-
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	2.999	22%	60	12.972	1.711	189	-
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	1	20%	62	-	94	(17)	-
Mazabi Recoletos, S.L.	23	20%	60	-	(4.663)	4.766	1.017
Total	**83.851**		**11.228**	**51.376**	**(787)**	**2.455**	**2.085**

El detalle y movimiento de las correcciones valorativas por deterioro acumuladas a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Miles de euros

	Deterioro a 31 de diciembre de 2021	Ventas (PyG)	Combinaciones de negocio (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)**

Miles de euros

	Deterioro a 31 de diciembre de 2020	Pérdida por deterioro (PyG)	Pérdida por deterioro (PN)	Deterioro a 31 de diciembre de 2021
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	**(2.933)**	**(2.162)**	-	**(5.095)**

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 2022, 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 2022	A 31 de diciembre de 2021
No corriente		

Fianzas y depósitos	4.353	3.880
	4.353	**3.880**

Corriente		
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas	1.670	2.092
Clientes	3.995	2.202
Fianzas y depósitos	6	3
	5.671	**4.297**

La dotación de pérdidas por deterioros comerciales durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, y durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, es la siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2022	**A 31 de diciembre de 2021**
Pérdida por deterioro de créditos comerciales	(431)	(9)
	(431)	**(9)**

Durante el ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad no ha cedido cuentas a cobrar a entidades financieras a cambio de efectivo.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el importe en libros de los activos financieros a coste amortizado.

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2022	**A 31 de diciembre de 2021**
Hasta 3 meses	1.709	1.664
Entre 3 y 6 meses	1.940	195
Más de 6 meses	346	343
	3.995	**2.202**

10. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE

Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2022 y 2021 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

						Miles de euros
Denominación	**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 suscrito 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.

Miles de euros

Denominación	A 1 de enero de 2021	Altas	Devoluciones	Deterioros	A 31 de diciembre de 2021
Atalaya Carretas, S.L.U.	33.603	-	-	-	33.603
BIN 2017, S.L.U.	-	16.840	-	(2.162)	14.678
Mazabi Tropicana, S.L.U.	9.025	4.454	-	-	13.479
Mazabi General Dávila, S.L.	6.585	-	(652)	-	5.933
Atalaya Playa Bella, S.L.	7.226	-	-	-	7.226
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	726	-	(416)	-	310
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.	1.040	-	(1.017)	-	23
Total	**66.804**	**21.294**	**(2.085)**	**(2.162)**	**83.851**

Los movimientos registrados entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

- Con fecha 5 de febrero de 2021, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de BIN 2017, S.L.U., mediante la entrega de una contraprestación de 4.670 miles de euros. A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad había pagado 5.000 miles de euros en concepto de anticipo para la adquisición del activo inmobiliario "Hotel Biniancollet", sito en Menorca, del que BIN 2017, S.L.U. es propietaria. Finalmente, al completarse la compra de las participaciones, y no del activo, se produjo la reclasificación de dichos importes, que se encontraban registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias (Nota 6) como mayor valor de la participación. Posteriormente, la Sociedad realizó aportaciones a los fondos propios de la Sociedad por importe de 7.170 miles de euros.

- Durante el ejercicio 2021, la Sociedad completó la compraventa del 17,92% de las participaciones sociales de Mazabi Tropicana, S.L.U. mediante el pago de 4.454 miles de euros, alcanzando así una participación sobre ésta del 100%.

- Con fecha 12 de mayo de 2021, la Junta General de Socios de Mazabi General Dávila, S.L. aprobó el reparto de prima de emisión por importe de 500 miles de euros, correspondiendo a la Sociedad 326 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 500 miles de euros, correspondiendo a la Sociedad 326 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 emisión por importe total de 1.188 miles de euros, a distribuir en 5 años. A 31 de diciembre de 2021, repartió un total de 782 miles de euros, correspondiendo a la Sociedad 416 miles de euros.

- Con fecha 10 de noviembre de 2021, la Junta General Extraordinaria de Mazabi Recoletos, S.L. aprobó el reparto de prima de emisión por importe de 3.040 miles de euros, de los cuales a la Sociedad le corresponden 608 miles de euros. Asimismo, con fecha 23 de diciembre de 2021, la Junta General Extraordinaria de Mazabi Recoletos, S.L. aprobó el reparto de un dividendo extraordinario con por importe de 3.450 miles de euros de los cuales corresponden a la Sociedad 690 miles de euros. De éstos, 281 miles de euros fueron registrados como ingreso financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 17) y 409 miles de euros minoraron el valor de la participación.

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

A 31 de diciembre de 2021

Nombre	Domicilio	Dominante directa	% participación	Tipo de vinculación	Método de integración	Actividad
Atalaya Carretas, S.L.U.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
BIN 2017, S.L.U.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Tropicana, S.L.U.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	65,17	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Playa Bella, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	54,64	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.	29,88	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 2022	A 31 de diciembre de 2021
Corriente		
Préstamos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 19)	1.670	17.958
	1.670	**17.958**

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
Tesorería	4.695	4.395
	4.695	**4.395**

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 2022 tiene el siguiente detalle:

- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 17.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 212 miles de euros (212 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 9.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 115 miles de euros (111 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 4.500 miles de euros, se mantiene una cantidad de 16 miles de euros (16 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 8.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 16 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).
- Por el préstamo con Abanca de 6.900 miles de euros, se mantiene una cantidad de 794 miles de euros clasificados en el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo (700 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).
- Por el préstamo con Santander de 40.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 1.500 miles de euros clasificados en el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).
- Por el banco agente Renta 4 se mantiene una cantidad de 85 miles de euros.

12. PATRIMONIO NETO

a) Capital social

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
Capital escriturado	30.955	36.112
	30.955	**36.112**
Número de acciones	30.955.303	36.112.229
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 2022 son los siguientes:

Reducciones

Con fecha 5 de abril de 2022 la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó una reducción de capital social en un importe nominal de 5.156.926€ mediante la amortización de 5.156.926 acciones de la Sociedad propiedad de Merlin Properties SOCIMI,S.A. con devolución de aportaciones en metálico a razón de 15,7 €/acc..

Los movimientos registrados en el capital social de la Sociedad durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

Con fecha 30 de junio de 2021, la Junta Universal de Accionistas de la Sociedad acordó la reducción de capital social mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 9 euros, quedando éste fijado en 1 euro. El importe de la reducción fue destinado a incrementar las reservas voluntarias en 325.010 miles de euros. Con fecha 25 de agosto de 2021, dicha reducción de capital fue inscrita en el registro mercantil.

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 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**

31 de diciembre de 2021	% participación	Nº de participaciones
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	29,54	10.667.817
El Arverjal, S.L.	20,72	7.481.989
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	16,21	5.852.720
Midamarta, S.L.U.	8,50	3.069.054
Resto (45 accionistas)	25,06	9.040.649
Total	**100**	**36.112.229**

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 2022 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo a 31 de diciembre de 2020	-	-
Adquisiciones	11.262	(170)
Bajas	(2.618)	46
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)**

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 A	**Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B**
Saldo a 31.12.2020	**(86.521)**	**(15.000)**
Bajas	5.557	-
Actualización financiera	-	(4.200)
Corrección de error (neto de impuestos)		**(9.274)**
Saldo a 31.12.2021	**(80.964)**	**(28.474)**
Corrección de error (neto de impuestos)		(9.274)
Bajas	80.964	-
Actualización financiera	-	(5.662)
Saldo a 31.12.2022	**-**	**(43.410)**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad dominante ha liquidado totalmente la deuda que mantenía con su accionista Merlin Properties SOCIMI, S.A. en relación con las Acciones A por importe de 80.964 miles de euros que se corresponden con un precio de 15,70 €/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 24.210 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 2022 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre 2022	**31 de diciembre 2021**
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	**12.102**	**1.154**
Aplicación:		
Reserva legal	1.210	115
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-
Dividendos	10.892	1.039
	12.102	**1.154**

El 5 de abril de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2021.

14. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Los pasivos a coste amortizado incluyen:

	Miles de euros

	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito	182.722	104.919
Acreedores por arrendamiento financiero	8.232	8.591
Fianzas y garantías	7.159	4.335
Otros pasivos financieros	41.639	-
Deudas con accionistas (Nota 19)	43.410	28.474
	283.162	**146.319**
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	19.582	23.976
Acreedores por arrendamiento financiero	359	813
Fianzas y garantías	6	-
Otros pasivos financieros	19.500	-
Deudas con accionistas (Nota 19)	-	82.460
Proveedores	5.659	2.972
Acreedores varios	165	303
	45.271	**110.524**

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.

Dentro del epígrafe de "Fianzas y otras garantías" a largo plazo se encuentran registradas las fianzas por el arrendamiento de los inmuebles que la sociedad mantiene en propiedad, cuyo importe al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 asciende a 7.159 miles de euros (4.335 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

En "Otros pasivos financieros" se recoge la deuda que la compañía ha contraído con FRUX SPV 3, S.à.r.l. y Arcano Private Debt I por un importe 43.000 miles de euros. El contrato de financiación se efectuó el 26 de julio de 2022, con fecha de vencimiento 25 de julio de 2025. Este préstamo se devenga a un tipo de interés variable de EURIBOR más el 7,50%. Además, adicionalmente, trimestralmente se capitaliza un 3% de intereses anual.

Dentro del epígrafe "otros pasivos financieros" a corto plazo, se encuentra la financiación alternativa llevada a cabo para hacer frente al repago a Merlin de las acciones A. Esta se compone por nueve contratos de financiación llevados a cabo con particulares, sumando un total de 19.500 miles de euros. Todos los contratos de financiación se efectuaron con fecha 15 de julio de 2022, y todos los contratos tienen como fecha de vencimiento el 15 de julio de 2023. El tipo fijado en este préstamo es de 8,5%.

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

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	19/07/2020	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**

Miles de euros

A 31 de diciembre de 2021	Entidad Financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Importe financiado	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Total
Préstamo hipotecario Obenque	BBVA	28/04/2017	28/04/2032	1.875	1.494	145	1.639
Crédito CaixaBank	CaixaBank	14/09/2017	14/09/2027	17.000	10.400	691	11.091
Crédito Bankinter 31/07/2019	Bankinter	26/12/2017	indefinido	2.000	-	1.993	1.993
Préstamo hipotecario Cala Mandía	B. March	09/04/2018	01/01/2033	2.600	1.538	154	1.692
Préstamo hipotecario Velázquez, 123	CaixaBank	29/01/2019	29/01/2029	9.000	8.294	332	8.626
Préstamo hipotecario San Onofre	Sabadell	08/02/2019	31/07/2035	7.364	6.134	464	6.598
Préstamo hipotecario Paseo de La Habana	C Popular	06/06/2019	10/04/2032	660	432	42	474
Préstamo hipotecario Riu Segura	Bankinter	06/06/2019	25/07/2025	2.500	254	97	351
Préstamo hipotecario Conde Peñalver	Bankinter	06/06/2019	26/01/2032	500	315	32	347
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	CaixaBank	11/07/2019	11/07/2029	4.500	4.258	160	4.418
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	5.059	710	5.769
Préstamo hipotecario Zamora, Conil y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	13.035	927	13.962
Préstamo hipotecario Los Madrazo	BBVA	06/02/2020	31/01/2030	16.000	13.935	1.350	15.285

Préstamo Santander 12M	Santander	10/03/2020	09/03/2022	12.000	-	11.992	11.992
ICO Santander	Santander	06/04/2020	06/04/2025	2.075	1.400	337	1.737
Préstamo BBVA	BBVA	29/05/2020	31/05/2023	2.000	419	1.002	1.421
ICO Bankinter	Bankinter	29/05/2020	26/05/2025	4.000	2.445	983	3.428
Préstamo CaixaBank	CaixaBank	17/07/2020	20/03/2025	7.500	3.783	1.670	5.453
Préstamo hipotecario Liberbank 7,5 M	Liberbank	29/12/2020	29/12/2032	7.500	4.382	-	4.382
Préstamo hipotecario Liberbank 20 M	Liberbank	29/12/2020	29/12/2032	20.000	19.646	-	19.646
Crédito Santander IVA	Santander	01/03/2021	23/02/2022	8.000	-	629	629
Préstamo hipotecario BBVA 8 M	BBVA	12/04/2021	30/04/2030	8.000	7.696	266	7.962
					104.919	**23.976**	**128.895**

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 Velázquez, 123	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	≤ 60%	≤ 45%	≥ 1,1
Préstamo hipotecario Los Madrazo	≤ 70%	-	-
Préstamo CaixaBank	-	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo BBVA	-	≤ 40%	-
Préstamo Santander Atalaya Carretas	-	≤ 55%	-
Préstamo hipotecario Santander 12M	≤ 65%	≤ 50%	≥ 1,1
Préstamo hipotecario Zamudio BBVA 4M	≤ 70%	-	≥ 1,0
Préstamo hipotecario Frux 43M	≤ 60%	≤ 40%	≥ 1,2
Préstamo hipotecario BBVA 8 M	≤ 60%	-	≥ 1,1

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 2022, 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 2022, en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

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:

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30	32
Ratio de operaciones pagadas	29	31
Ratio de operaciones pendientes de pago	60	39

Número (unidades)	2022	2021
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	5.676	4.493
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	88%	88%

Volumen (miles de euros)	2022	2021
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	193.266	20.463
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	93%	84%

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

15. INGRESOS Y 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	
	2022	2021
Ingresos		
Rentas	28.528	18.578
Refacturación de gastos	9.324	4.539
	37.852	**23.117**

b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	(800)	(617)
Cargas sociales	(228)	(170)
	(1.028)	**(787)**

No ha habido indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

El número medio de empleados en el ejercicio 2022 y 2021, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
Directivos (No alta dirección)	3	1
Titulados superiores	7	5
Administrativos y otros	10	7
	20	**13**

El número de empleados a 31 de diciembre de 2022 y 2021, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
Directivos (No alta dirección)	3	1
Titulados superiores	7	5
Administrativos y otros	10	7
	20	**13**

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2022		
Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Directivos (No alta dirección)	-	3	3
Titulados superiores	2	5	7
Administrativos y otros	5	5	10
	7	**13**	**20**

	31 de diciembre de 2021

Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Directivos (No alta dirección)	1	-	1
Titulados superiores	2	3	5
Administrativos y otros	4	3	7
	7	**6**	**13**

A 31 de diciembre de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad se compone de 13 hombres y 1 mujer. A 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021.

c) Otros gastos de explotación

El desglose de los gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	**2021**
Arrendamientos y cánones	2.697	2.226
Reparaciones y conservación	1.257	1.087
Servicios profesionales independientes	4.381	3.384
Transportes	-	1
Primas de seguros	302	124
Servicios bancarios y similares	65	23
Publicidad	589	519
Suministros	1.314	660
Otros servicios	731	575
Retribuciones consejeros	140	140
	11.476	**8.739**

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" un importe positivo de 1.662 miles de euros como resultado de pérdidas reconocidas en el ejercicio y registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 2.037 miles de euros y la reversión del deterioro por importe de 375 miles de euros al 31 de diciembre de 2022.

La Sociedad ha registrado bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" un importe positivo de 831 miles de euros como resultado de pérdidas reconocidas en el ejercicio y registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 819 miles de euros y la reversión del deterioro por importe de 1.650 miles de euros al 31 de diciembre de 2022.

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 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Miles de euros

	31 de diciembre 2022	31 de diciembre 2021
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	166	894
Hacienda pública deudora por IS	-	-
Total activos	**166**	**894**
Pasivos		
Retenciones e ingresos a cuenta	60	20
Hacienda pública acreedora por IS	-	-
Impuesto sobre el valor añadido y similares	94	272
Organismos de la seguridad social acreedora	24	15
Total pasivos	**178**	**307**

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:

Miles de euros

31 de diciembre de 2022	Régimen general - 25%			Régimen SOCIMI - 0%		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	**8.668**	**-**	**8.668**	**3.113**	**-**	**3.113**
Impuesto de sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	3.510	(6.609)	(3.099)	559	(93)	466
Diferencias temporarias						
Con origen en el ejercicio	-	-	-	2.596	(14)	2.582
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	1.679	(2.537)	(858)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(2.784)	(2.784)	-	-	-
Compensación BIN AIE	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal) - Régimen general	-		**2.784**	-	-	**5.303**

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

Miles de euros

	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
Impuesto corriente	452	13
Impuesto diferido	774	-
Impuesto no corriente	-	-
Impuesto sobre las ganancias	**322**	**13**

16.3. Activos y pasivos por impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuesto diferido registrados a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

Miles de euros

	31 de diciembre 2022	31 de diciembre 2021
Activos		
Activos por impuesto diferido	901	883

Total activos	**901**	**883**
Pasivos		
Pasivos por impuesto diferido	19.679	6.468
Total pasivos	**19.679**	**6.468**

a) Activos por impuesto diferido

El movimiento de los activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros
Total activos por impuesto diferido al 31.12.20	**883**
Altas procedentes de combinaciones de negocio	-
Regularización por valoraciones	-
Ajustes por deterioro	-
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**

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.

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.

Con ocasión de la fusión por absorción efectuada por la Sociedad a BIN 2017, S.LU., 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 2022 la Sociedad cuanta con bases imponibles negativas pendientes de compensación por importe de 8.206 miles de euros (907 miles de euros en 2021) y deducciones fiscales pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2022 por importe de 4.889 miles de euros (101 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

b) Pasivos por impuesto diferido

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros
	Saldo
Total pasivos por impuesto diferido al 31.12.20	**6.468**
Altas procedentes de combinaciones de negocio	-
Regularización de pasivos por impuesto diferido	-
Total pasivos por impuesto diferido al 31.12.21	**6.468**

Altas procedentes de combinaciones de negocio	13.973
Bajas procedentes de ventas de inmuebles	(761)
Total pasivos por impuesto diferido al 31.12.22	**19.680**

Durante el ejercicio 2022 se han registrado principalmente los impuestos diferidos surgidos con ocasión de la fusión de la Sociedad con BIN 2017, S.L.U., Mazabi Tropicana, S.L.U. y Atalaya Carretas, S.L.U., calculándose un pasivo por impuesto diferido neto por 13.973 miles de euros.

Durante el ejercicio 2020 se registraron principalmente los impuestos diferidos surgidos por la fusión con Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. por importe de 3.224 miles de euros y los pasivos diferidos procedentes de las ampliaciones de capital celebradas durante el año donde se han puesto de manifiesto plusvalías tácitas derivadas de la diferencia entre los valores por los que se han incorporado los activos a los estados financieros y sus bases fiscales. Dichas plusvalías, conforme a lo establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, serán objeto de tributación por la Sociedad en el momento en que tenga lugar la venta del activo que lo generó.

16.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de tres años, además del ejercicio en curso. A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene abiertos a inspección los impuestos de los cuatro últimos años. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las Cuentas Anuales.

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

16.5. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021

La información requerida por el artículo 11 de la Ley SOCIMI se detalla a continuación:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021 de 9 de julio.

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

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

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.

Si bien durante el ejercicio 2021 no se distribuyó dividendos. Durante el ejercicio 2022 ha tenido lugar la distribución de dividendo correspondiente al ejercicio 2021, de los cuales 1.039 miles de euros han sido aplicados como dividendos (nota 13).

Asimismo, durante el ejercicio 2023 tendrá lugar la distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2022, de los cuales 11.299 miles de euros serán aplicados como dividendos (nota 13).

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 1.039 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 5 de abril de 2022.

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

Ver Anexo II

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

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

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

No es de aplicación.

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

Miles de euros

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	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	5.249	18.004	No
	Las Matas	Si	2020			No
	Muebles Boom Parque Oeste	Si	2020			No
	Mediana vacia 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 reinvirtió la totalidad de la renta obtenida en el Hotel Cala Mandía Park y un inmueble localizado en Castellón ("Edificio Conforama"). De esta forma, en el ejercicio 2019, Mazabi Lanzarote terminó de materializar la reinversión de 15.000 miles de euros, consolidando la exención por reinversión a la que se acogió en el ejercicio 2016.

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

17. RESULTADO FINANCIERO

a) Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Ingresos financieros:		
- Dividendos de participaciones en empresas del grupo y asociadas	845	354
- Intereses de préstamos	244	169
	1.089	**523**
Gastos financieros:		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(22)	-
Por deudas con terceros	(7.784)	(2.607)
	(7.806)	**(2.607)**
Otros ingresos y gastos de carácter financiero:		
- Incorporación al activo de gastos financieros	-	153
- Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	(2.162)
- Otros gastos financieros	8.760	-
	8.760	**(2.009)**
	2.043	**(4.093)**

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	
	2022	2021
Pérdidas por deterioro:		
- De instrumentos de patrimonio	-	(2.162)
	-	**(2.162)**
Resultados por enajenaciones y otras:		
- Enajenación de participaciones en empresas del grupo y asociadas	8.760	-
	8.760	**-**
	8.760	**(2.162)**

18. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

a) Pasivos contingentes y contingencias

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no tiene pasivos contingentes ni contingencias.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no mantiene ninguna provisión medioambiental ni contingencias.

b) Avales

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene contratados avales por importe de 219 miles de euros (219 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

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 2022	31 de diciembre de 2021
Otros ingresos de explotación		
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	-	28
Total	**-**	**28**
Otros gastos de explotación		
Mazabi Gestión, S.L.	1.177	891
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	-	43
Total	**1.177**	**934**
Ingresos financieros		
Mazabi Recoletos, S.L.	-	281
Atalaya Playa Bella, S.L.	784	13
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	8	-
Atalaya Atocha, S.L.	72	53
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	76	101
Shark Capital, S.A.	98	73
Total	**1.038**	**521**

19.2. Saldos con partes vinculadas

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

Miles de euros

31 de diciembre 2022	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	-	-	-
Mazabi Recoletos, S.L.	-	-	-	-	-
Total	**-**	**3.420**	**2.225**	**-**	**43.410**

Miles de euros

31 de diciembre 2021	Clientes empresas del grupo y asociadas	Créditos a corto plazo	Créditos a largo plazo	Proveedores empresas del grupo y asociadas	Otros pasivos financieros
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (*)	-	1.724	3.975	-	100.164
Mazabi Tropicana, S.L.U.	-	17.958	-	-	-
Atalaya Carretas, S.L.U.	-	-	-	-	1.496
Atalaya Atocha, S.L.	-	1.116	-	-	-
Atalaya Playa Bella, S.L.	-	286	-	-	-
Mazabi Recoletos, S.L.	-	690	-	-	-
Total	**-**	**21.774**	**3.975**	**-**	**101.660**

(*) El saldo registrado a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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).

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 Merlín 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 Liquidas B mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:

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

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

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

No obstante lo anterior, en el caso de que el Consejo de Administración de Silicius no estuviera conforme con la selección de Activos llevada a cabo por Merlin, Silicius deberá comunicárselo a Merlin en el plazo de quince días hábiles desde la fecha en la que Merlin le hubiera comunicado la selección de los Activos y estaría obligado a comprar o amortizar en efectivo las Acciones Liquidas B al precio de emisión (incluyendo nominal y prima) al que fueron emitidas. En estas circunstancias, resultará de aplicación lo previsto en el apartado anterior en materia de

ajustes al precio de compra o amortización en el supuesto de que, con anterioridad al Quinto Aniversario, Merlin hubiera transmitido acciones de la Sociedad en un número que excediera del número de Acciones Liquidas A. En relación con este mecanismo, la Sociedad procedió a registrar un pasivo por valor de 15.000 miles de euros surgido de la combinación de negocios y a pesar de que está condicionado a que las acciones no fuesen transmitidas con anterioridad por Merlin por su total o en parte, siguiendo un principio de prudencia en la combinación de negocios, para reflejar las obligaciones de recompra anteriormente descritas respectivamente en relación 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 debería llevar a cabo no más tarde del 27 de mayo de 2022. No obstante, con fecha 8 de julio de 2022, se acordó una ampliación del plazo de ejecución hasta el día 27 de julio de 2022.

19.3. Contrato de gestión

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

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

Servicios

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

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

Obligaciones de las partes

La Sociedad Gestora se compromete a realizar los servicios descritos de forma diligente y puntual, actuar de conformidad con las leyes y normativa aplicables, obtener y mantener todos los permisos necesarios para prestar el servicio, actuar conforme a la Estrategia de la Sociedad, disponer de los medios necesarios, colaborar con 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 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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha ascendido a 140 miles de euros por sus servicios de 2021. En enero 2023 se pagarán 140 miles de euros por los servicios devengados en 2022, y no ha habido remuneración a alta dirección ni a 31 de diciembre de 2022, ni a 31 de diciembre de 2021.

Asimismo, la Sociedad ha pagado 39 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 (41 miles de euros durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021).

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 2022 ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y la alta dirección no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo constituidos por la Sociedad. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, 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 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 2021 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 2022 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 han tenido las sociedades fusionadas sobre el Importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

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

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

La Sociedad ha optado por acoger la mencionada operación de fusión al régimen de neutralidad fiscal previsto en la LIS habiendo comunicado esta opción a la administración tributaria con fecha 1 de agosto de 2019.

De acuerdo con los 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 haya subrogado a excepción de los siguientes inmuebles: inmuebles "Biniancolet", "Cala Domingos sn" y "Carretas, 10 - Paz, 11 ", los cuales han sido incorporados en la Sociedad a su valor razonable en el momento de la fusión. Además, todos ellos han sido incluidos en la valoración realizada por el experto independiente descrita en la nota 6 de la presente memoria.

Como consecuencia de la fusión por absorción efectuada durante el ejercicio 2022 por la Sociedad, Silicius se subrogó en los créditos fiscales generados por BIN 2007, S.L.U., Mazabi Tropicana, S.L.U. y Atalaya Carretas, S.L.U., siendo estas dos últimas compañías, sociedades sujetas a la normativa vizcaína foral. A este respecto, destacar la deducción por la adquisición de activos no corrientes nuevos generada por Mazabi Tropicana, S.L.U. y Atalaya Carretas, S.L.U. en ejercicios anteriores a que se llevase a cabo la operación de fusión por absorción. Así, y con motivo de lo establecido en el artículo 61 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto Sobre Sociedades, las anteriormente mencionadas Compañías generaron deducciones bajo este concepto por importe de 3.274 miles de euros y 1.609 miles de euros, respectivamente.
Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 no han tenido lugar combinaciones de negocios.

22. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Miles de euros	
	2022	2021
	PwC	PwC
Servicios de auditoría de cuentas	54	67
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-	-
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	4	4
Otros servicios prestados por el auditor	5	19
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	-
	63	**90**

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 2022 ni durante el ejercicio 2021 ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

25. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

26. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 9 de marzo de 2023, se ha llevado 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, con el Banco Santander se ha aprobado la disposición de dinero contra la cuenta pignorada de FRSD de 1.500 miles de euros del préstamo de Carretas para la atención de la amortización de sus préstamos, habiendo ejecutado la primera amortización con tal caja el día 21 de marzo de 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 22 de marzo de 2023, se han firmado adendas en algunos de los contratos de financiación alternativa firmados el pasado 15 de julio de 2022, por un importe total de 19.500 miles de euros. Con la firma de estas adendas, un total de 16.500 miles de euros han modificado su fecha de vencimiento, que inicialmente estaba prevista para el 15 de julio de 2023, hasta el 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 un importe de 3.000 miles de euros en relación con la financiación alternativa. Con esta extensión de financiación de 16.500 miles de euros, el fondo de maniobra de 36.819 miles de euros se reduce en la práctica hasta 20.319 miles de euros.

Desde el cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 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 – 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 Superficies Comerciales, S.L.	Pamplona	Navarra	31/05/2019	31/05/2019	Retail
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
Hotel Conil Park	Conil de la Frontera	Cádiz	27/04/2017	01/01/2019	Hotel
Obenque, 4	Madrid	Madrid	28/04/2017	01/01/2019	Oficinas
Amara, 20	San Sebastián	Guipúzcoa	26/09/2017	01/01/2019	Retail
Velázquez, 123	Madrid	Madrid	20/04/2018	01/01/2019	Oficinas
Avda. de Aragón, 148-150	Vigo	Pontevedra	13/12/2018	01/01/2019	Retail
Plaza Fernández Duró, 3	Zamora	Zamora	31/01/2019	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 Onofre, 5	Madrid	Madrid	08/02/2019	08/02/2019	Residencial
San Joaquín, 8	Madrid	Madrid	08/02/2019	08/02/2019	Retail
Paseo de la Habana, 16	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	Retail
Conde de Peñalver, 60	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	Retail
Felipe V, 2	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	Retail
Plaza Mayor, 6	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	Residencial
Riu Segura	Valencia	Valencia	06/06/2019	06/06/2019	Logístico
CC Bahía Plaza	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
Nassica	Madrid	Madrid	27/02/2020	27/02/2020	Retail
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
Mediana vacía Parque Oeste	Alcorcón	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)

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

ANEXO III – BALANCE FUSIONADAS

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

ANEXO III – BALANCE FUSIONADAS

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

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

ANEXO III – BALANCE FUSIONADAS

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

ANEXO III – BALANCE FUSIONADAS

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

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

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

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

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2022

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 2022, el capital social asciende a 30.955 miles de euros, representado por 30.955.303 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

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

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

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

La estrategia de la Compañía se basa en los siguientes pilares que también permiten diferenciarla frente a terceros:

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

- Control de costes de gestión y societarios para obtener una de las mejores ratios EBITDA/NOI del mercado.

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

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 38 millones de euros (+64% respecto al 2021), un EBITDA de 23 millones de euros (+109% Respecto a 2021) y un FFO de 18,3 millones de euros (supone un 62% superior respecto a 2021).

El valor de los activos (valoración RICS realizada por un experto independiente (Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U) asciende a 673 millones de euros que supone un incremento de 171 millones de euros (+34%) respecto al ejercicio 2021.

La resiliencia de la cartera se manifiesta en sólidos fundamentales a pesar del entorno macroeconómico, obteniéndose un crecimiento en las rentas brutas (+64%), así como una ocupación de los inmuebles en explotación de un 87% (0,01 pbs respecto al ejercicio 2021).

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 2022 y la firma de nuevos contratos. Las rentas brutas han experimentado una subida hasta los 12.442 miles de euros (849% respecto a 2021). Esta diferencia se debe principalmente a los activos provenientes de la fusión por absorción producida durante el ejercicio 2022. En cuanto al nivel de ocupación se ha finalizado el ejercicio con un 100%.

Este 2022 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 6.523 miles de euros, así como en el inmueble Urb. Cala Mandía por importe de 2.885 miles de euros y 1,4 millones de euros en el Hotel Cala Domingos en Mallorca.

Centros Comerciales:

La cartera de centros comerciales ha experimentado una variación negativa de rentas provocada por los vencimientos de contratos de arrendamiento en el primer semestre. Gracias a la intensa actividad comercial se prevé una evolución positiva de las rentas en el año 2023. Las rentas brutas han aumentado hasta alcanzar los 13.673 miles de euros (17.47% respecto al 2021). La ocupación ha disminuido un 4,35% provocado por los vencimientos de contratos. La afluencia anual ha presentado un incremento del 8,7% respecto a 2021 y las ventas comparables se ven incrementadas en un 16,2% principalmente al incremento del sector restauración y moda. Entre los principales contratos y renovaciones firmados en el ejercicio se encuentra Kiabi con 1.188 m², OpenGym

con 1.812 m² y New Yorker con 1.408 m² en CC La Fira y Toy Planet con 856 m² y MGI con 1.096 m² en CC Bahia Plaza.

La mejora en activos corresponde a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en Centro Comercial La Fira, 1.157 miles de euros.

Oficinas:

La variación en el segmento de oficinas ha incrementado con respecto a 2021, un 38,16% de rentas brutas, llegando a alcanzar un importe de 3.274 miles de euros. La ocupación se mantiene al 100% sin variación con respecto al 2021.

Residencial:

La cartera de residencial ha aumentado en rentas un 157,69% con respecto al 2021, alcanzando unas rentas brutas de 1.608 miles de euros. La ocupación se ha incrementado en un 13,2% alcanzando un 89,3% con respecto al 2021 gracias a los contratos firmados en el edificio Los Madrazo.

Durante el ejercicio 2022 se empezó las obras de mejora y adecuación de el inmueble en Calle Los Madrazo,10, por un importe de 1.781 miles de euros.

Retail:

El segmento de retail ha experimentado una disminución en rentas disminuyendo hasta un total de 6.510 miles de euros, un (-5%) menos que en 2021. Se ha conseguido incrementar la ocupación en +1,7% respecto al 2021 alcanzando así un 92,3% de ocupación a 31 de diciembre de 2022.

Logístico:

En cuanto al segmento logístico, la variación ha sido provocada por la indexación de rentas, un 6,48% con respecto al 2021, alcanzando unas rentas brutas de 345 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:

	2022		2021	
	Miles de Euros	2022 vs 2021 (%)	Miles de Euros	2021 vs 2020 (%)
Cifra de Negocios	37.852	64%	23.117	27%
Resultado Neto (1)	12.102	949%	1.154	135%
Patrimonio Neto (2)	298.111	(2%)	305.142	(3)%

(1) El resultado recurrente de la sociedad ascendió a un importe positivo de 3.342 miles de euros, pero el resultado final se ha visto impactado positivamente por la venta de las acciones de Playa Bella y la venta de muebles boom.
(2) La variación del Patrimonio Neto ha tenido un imacto negativo principalmente por la fusión y ella actualización de las acciones B con el accionista Merlin Properties.

Actividad inversora y desinversora

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 suscrito 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.

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, 2.886 miles de euros en el Edificio Madrazo, 6.523 miles de euros en el Hotel Teatro Albéniz 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.

El 31 de enero de 2022, la sociedad llevo a cabo la venta del activo Muebles Boom Parque Oeste, por un importe de 4.035 miles de euros.

Por último, señalar que 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.

Evolución previsible de la Sociedad en 2023

La evolución esperada en 2023 va a depender significativamente de la situación macreconómica actual motivada por el incremento de la inflación y los tipos de interés del Banco central europeo. En cualquier caso, SILICIUS espera continuar con sus elevadas tasas de ocupación y mantener su sólido flujo de caja, debido al largo periodo de arrendamiento restante (4,14 años desde el 31 de diciembre 2022, ponderado por las rentas brutas). La Sociedad también espera continuar con la adquisición de activos que encajen con su filosofía de inversión.

3.- RECURSOS DE CAPITAL Y LIQUIDEZ:

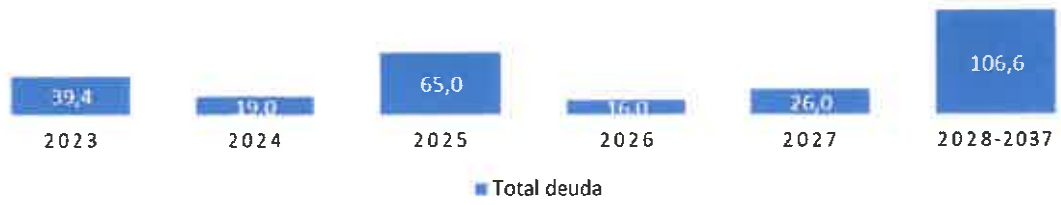
3.1. Endeudamiento

La estrategia de la Sociedad pasa por gestionar activamente tanto el activo como el pasivo. Con relación al 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 2022, SILICIUS ha realizado diversas actuaciones sobre su pasivo financiero.
Las operaciones realizadas son:

Para proceder a liquidar 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. Para poder atender a dicho compromiso se han obtenido fondos mediante la novación de varios préstamos bancarios para incrementar el principal disponible bajo los mismos, así como la suscripción de varios instrumentos de financiación alternativa.

A continuación, la deuda a 31 de diciembre de 2022 y su vencimiento:



A cierre del ejercicio 2022 el endeudamiento financiero asciende a 272 millones de euros, conformado por financiaciones corporativas sin garantía hipotecaria, leasings y préstamos hipotecarios. El Ratio LTV ascienda a 40% a cierre de 2022 con un tipo de interés medio de 5,51%.

	2022	2021	2020
RCSD	121%	137,28%	129,30%
LTV	40	27%	32%
GAV	673.956€	506.086.165€	463.301.081€

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.

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 2022 asciende a 7 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 2023 un importe de 3,6 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 14,10€/acción a 31 de diciembre de 2022 con un volumen de contratación durante 2022 algo superior a los 100.000€.

5. ACCIONES PROPIAS

El movimiento habido durante el ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo a 31 de diciembre de 2020	-	-
Adquisiciones	11.262	(170)
Bajas	2.618	46
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)

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 2022 representan el 0,046% del capital social de la Sociedad y totalizan 14.211 acciones. El coste medio de las acciones propias a 31 de diciembre de 2022 ha sido de 15,7 euros por acción.

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

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

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

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

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

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

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 2022, la ocupación media de la cartera de activos en explotación es del 87% con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 4,14 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. 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:

II) Extensiones de vencimientos de deuda, ampliaciones de créditos y flujos de amortización de deuda financiera.

- Con fecha 22 de marzo de 2023, se han firmado adendas en algunos de los contratos de financiación alternativa firmados el pasado 15 de julio de 2022, por un importe total de 19.500 miles de euros. Con la firma de estas adendas, un total de 16.500 miles de euros han modificado su fecha de vencimiento, que inicialmente estaba prevista para el 15 de julio de 2023, hasta el 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 un importe de 3.000 miles de euros en relación con la financiación alternativa. Con esta extensión de financiación de 16.500 miles de euros, el fondo de maniobra de 36.819 miles de euros se reduce en la práctica hasta 20.319 miles de euros.

- Con fecha 9 de marzo de 2023, se ha llevado 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 los 3.000 miles de euros.

En consecuencia, los flujos de amortización de deuda con entidades de crédito en 2023 ascenderían a 17,7 millones de euros, incluidos como deuda a corto plazo, siendo las reservas de liquidez de 2,5 millones a 31 de diciembre de 2022.

V) Flujos de explotación:

- Los administradores de la Sociedad prevén que los activos propiedad de la sociedad generarán a futuro flujos de caja de explotación positivos suficientes, como se desprende del fujo de caja operativo positivo de 18,3 millones de euros del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. En este sentido, adicionalmente a las reservas de liquidez de 7 millones de euros a 31 de diciembre de 2022 mencionadas anteriormente, la sociedad tiene previsto para 2023 un flujo de caja positivo de explotación de 27,3 millones de euros y un pago de intereses financieros de 10,01 millones de euros, con lo que el flujo neto operativo antes de inversiones y financiaciones se estima en aproximadamente 13,3 millones de euros.

VI) Operaciones de venta:

- La sociedad dominante el 29 de marzo de 2023 ha llevado a cabo la venta de dos activos, "Nassica" y "Amara,20" por un importe de 18.402 miles de euros y 6.280 miles de euros respectivamente. Estas transacciones han supuesto una entrada de caja tras la amortización de la deuda de 12.902 miles de euros.

VII) Operaciones en curso:

- El Grupo ha recibido oferta no vinculante, a un precio superior al valor razonable del mismo, sujeta a "due diligence" sin sujeción a financiación, por parte de los compradores privados externos con cierre de la transacción prevista para antes del 30 de abril de 2023. En este sentido, y en base a la probabilidad de cierre de esta operación, el consejo ha decido darle un 80% de probabilidad de cierre de estas, que supondrían una entrada de caja tras la amortización de la deuda de aproximadamente 6.070 miles de euros.
-

Activo	Tipología	Valor razonable a 31 de diciembre de 2022	Deuda hipotecaria a 31 de diciembre de 2022	Diferencia
3	Residencial	13.740	(6.153)	7.587
			Total aplicando el 80% de probabilidad	6.070

- Asimismo, el Grupo tiene mandatado a consultoras internacionales para la venta y rotación de activos con fechas de cierre previstas para antes de julio de 2023 que generarían caja suficiente, si se considera la importante diferencia entre el valor de mercado y deuda de cada uno de ellos a 31 de diciembre de 2022. En este sentido, y en base al avance del proceso y la probabilidad de cierre de este tipo de operaciones, el consejo ha decido darle un 50% de probabilidad de cierre de las mismas, que supondrían una entrada de caja tras la amortización de la deuda de aproximadamente 30.561 miles de euros:

Activo	Tipología	Valor razonable a 31 de diciembre de 2022	Deuda hipotecaria a 31 de diciembre de 2022	Diferencia
1	Hotel	18.440	(4.102)	14.338
2	Residencial	46.757	(17.824)	28.933
3	Hotel	27.350	(9.498)	17.852
				61.123
			Total aplicando el 50% de probabilidad	30.561

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

- En este sentido, la ratio de deuda financiera de alguno de los activos en relación al valor de los mismos (LTV), asciende a un 22,34% (cuadro siguiente), y el ratio de endeudamiento con entidades financieras que se sitúa en un 43% (cuadro anterior), son mejores que la media sectorial a 31 de diciembre de 2022 y permiten al Grupo la capacidad de endeudamiento a largo plazo suficiente para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo. En concreto, asumiendo un incremento de la deuda financiera en esos inmuebles en 10,9 millones de euros, dichos ratios se situarían en un 35% de LTV, indicadores solventes y consistentes con la industria y confirma las posibilidades de obtención de flujos de caja, adicionales al operativo, que la Sociedad dominante y sus dependientes poseen para hacer frente a la deuda a corto plazo.

Activo Tipología	Valor razonable a 31 de diciembre de 2022	Deuda hipotecaria a 31 de diciembre de 2022 (A)	Ratio LTV a 31 de diciembre	LTV Objetivo	Endeudamiento potencial hasta llegar al 35% LTV (B)	(A)-(B)
1 Hotel	18.440	4.103	22%	35%	6.454	(2.351)

2Hotel+Retail	10.883	-	0%	35%	3.809	(3.809)
3 Oficinas	57.268	15.241	27%	35%	20.044	(4.803)
Total	86.591	19.344	22,34%		30.307	(10.963)

- Igualmente existirían otras herramientas para controlar el flujo de caja, destacando entre otras: el Capex no comprometido por importe de 6,4 millones euros o los dividendos a entregar por importe 10.892 miles de euros.

6.4 Riesgo de tipo de interés: a cierre de 2022 la Sociedad tiene un tipo de interés medio de 5,51% con un endeudamiento a tipo fijo de 23,04%.

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 2022. Para la fijación de dicho precio, la Sociedad ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles, la futura actualización de las rentas y la rentabilidad de salida estimada.

6.7 Riesgo fiscal: la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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

En este sentido, la Dirección de la sociedad, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2022 se cumplen todos los requisitos salvo el test de rentas. Este incumplimiento es en opinión de los Administradores una 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.

En este sentido, tal y como establece el artículo 13 de la Ley SOCIMI, que permite la subsanación de este tipo de incumplimiento en el ejercicio siguiente, los Administradores estiman que la sociedad cumplirá en 2023 con el nivel exigido por la Ley en relación con el test de rentas, por lo que la Sociedad mantendrá su acogimiento al régimen SOCIMI, situación que ha sido considerada en la formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

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.

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 resultado ejercicio anterior, 2021:

La distribución del resultado y de reservas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 5 de abril de 2022, se destinó un 10% a cumplir con la reserva legal, y el 80% restante, 1.039 miles de euros se repartieron en dividendos.

Distribución del resultado 2022:

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	
	2022	2021
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	12.102	1.154
Aplicación:		
Reserva legal	1.210	115
Reserva voluntaria	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-
Dividendos	10.892	1.039
	12.102	1.154

8.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARRROLLO

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el año 2022 ni el 2021.

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:

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30	32
Ratio de operaciones pagadas	29	31
Ratio de operaciones pendientes de pago	60	39

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

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

Número (unidades)	2022	2021
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	5.676	4.493
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	88%	88%

Volumen (miles de euros)	2022	2021
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	193.266	20.463
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	93%	84%

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 2022 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, distribuido por categorías:

Categorías	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Directivos (No alta dirección)	3	1
Titulados superiores	7	5
Administrativos y otros	10	7
	20	**13**

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

	31 de diciembre de 2022		
Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Directivos (No alta dirección)	-	3	3
Titulados superiores	2	5	7
Administrativos y otros	5	5	10
	7	**13**	**20**

Durante el 2022 se han llevado a cabo distintos tipos de formación por un total de 7 horas por persona:

Tipo de formación:	A 31 de diciembre de 2022		
	Hombres	Mujeres	Total horas
PBCyFT (45minutos)	49	91	140
Abuso Mercado (1 hora)	49	91	140
SCI (2 horas) .	49	91	140
SCIIF. General (Píldora)	49	91	140
SCIIF Especifica (2 horas y media)	0	7	7
Complimiento Penal (1hora ymedia)	49	91	140
Seguridad IT-LOPD (30 minutos).	49	91	140
	294	**553**	**847**

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.

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

Entre las Policitas 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 Auditoria.
- 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 fecha 9 de marzo de 2023, se ha llevado 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, con el Banco Santander se ha aprobado la disposición de dinero contra la cuenta pignorada de FRSD de 1.500 miles de euros del préstamo de Carretas para la atención de la amortización de sus préstamos, habiendo ejecutado la primera amortización con tal caja el día 21 de marzo de 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 22 de marzo de 2023, se han firmado adendas en algunos de los contratos de financiación alternativa firmados el pasado 15 de julio de 2022, por un importe total de 19.500 miles de euros. Con la firma de estas adendas, un total de 16.500 miles de euros han modificado su fecha de vencimiento, que inicialmente estaba prevista para el 15 de julio de 2023, hasta el 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 un importe de 3.000 miles de euros en relación con la financiación alternativa. Con esta extensión de financiación de 16.500 miles de euros, el fondo de maniobra de 36.819 miles de euros se reduce en la práctica hasta 20.319 miles de euros.

Desde el cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 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.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

El Consejo de Administración de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. con fecha 30 de marzo de 2023 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 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

(Presidente del Consejo de Administración)

D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando

(Vocal del Consejo de Administración 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 2022

Suarlopez, S.L.

Persona física representante D. Luis Francisco Suárez López

(Vocal del Consejo de Administración)

Merlin Retail, S.L.U.

Persona física representante D. Francisco Rivas González

(Vocal del Consejo de Administración)

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

Persona física representante D. Daniel González Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)

Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Persona física representante D. Miguel Ollero Barrera

(Vocal del Consejo de Administración)

Peña Rueda, S.L.U.

Persona física representante D. Álvaro Jimeno García

(Vocal del Consejo de Administración)

D. Marino Medina Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)

CERTIFICACIÓN DE LA MERCANTIL
"SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A."

D. LUIS ORTEGO CASTAÑEDA, en su condición de Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la sociedad **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 30 de marzo de 2023, 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 2022.

b) La formulación de las Cuentas Anuales individuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.

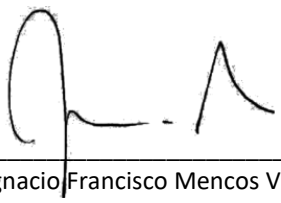
II. Que la celebración de la Reunión del Consejo de Administración se realizó a través de medios telemáticos, procediéndose a la remisión de los documentos anteriormente referenciados para su firma por parte de la totalidad de los consejeros a través de la plataforma de firma electrónica *"Signaturit"*.

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.

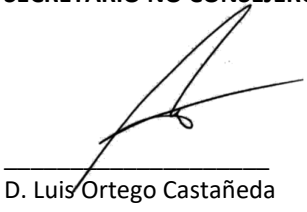
Y para que así conste a los efectos oportunos, se expide la presente Certificación en Madrid a 4 de abril de 2023.

Vº. Bº. PRESIDENTE



D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

SECRETARIO NO CONSEJERO



D. Luis Ortego Castañeda