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

Informe de Auditoría
Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2024
Informe de gestión consolidado

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias	
Las inversiones inmobiliarias constituyen el 95% de los activos del Grupo. Según se describe en la nota 2.7 de la memoria consolidada, el Grupo aplica el modelo de valor razonable, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2024 una variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias negativa de 15.343 miles de euros, según lo descrito en la nota 6 de la memoria consolidada adjunta. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 578.873 miles de euros a 31 de diciembre de 2024. El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.4 y 6 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las rentabilidades de salida *(exit yields)*, llegando a una valoración final. La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que 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 la auditoría.	Para una muestra de las altas y bajas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de las mismas. Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos: • Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. • Hemos comprobado que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada. • Discusión de las principales hipótesis clave de la valoración mediante diversas reuniones con el experto y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado. • Realización de pruebas para constatar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador. Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

AUDITORES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/13795

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Rafael Pérez Guerra (20738)

30 de abril de 2025

silicius
SOCIMI

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

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2024 e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2024

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ÍNDICE

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 1

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 3

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE... DICIEMBRE DE 2024 4

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 5

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 61

ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL 7

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS 9

3 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO 26

4 INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS 29

5 INMOVILIZADO INTANGIBLE 31

6 INVERSIONES INMOBILIARIAS 32

7 INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN 38

8 ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS 40

9 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR 43

10 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES 44

11 CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR ACCIÓN 44

12 DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR 49

13 INGRESOS Y GASTOS 54

14 IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL 57

15 PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES 61

16 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES 61

17 OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS 62

18 EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y POR LA LEY 11/2021 67

19 HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS 69

20 INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL 69

21 HECHOS POSTERIORES 69

ANEXO I – SOCIEDADES DEPENDIENTES, NEGOCIOS CONJUNTOS Y OPERACIONES CONJUNTAS INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN 71

ANEXO II – INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DEL GRUPO 72

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 DE SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 72

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

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	**5**	**2.698**	**3.292**
Inversiones inmobiliarias	**6**	**578.873**	**597.604**
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación	**7**	**2.327**	**2.472**
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación	**8**	**1.545**	**2.458**
Inversiones financieras a largo plazo		**4.033**	**4.170**
Otros activos financieros	4	4.033	4.170
Activos por impuesto diferido	**14**	**1.059**	**1.078**
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**590.535**	**611.074**
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias		**229**	**-**
Anticipos a proveedores		229	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		**8.824**	**8.851**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	8.218	8.315
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	606	536
Periodificaciones a corto plazo		**104**	**139**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**10**	**11.413**	**20.858**
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**20.570**	**29.848**
TOTAL ACTIVO		**611.105**	**640.922**

Las Notas 1 a 21 y los Anexos I y II descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

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

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en miles de euros)

silicius SOCIMI

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PATRIMONIO NETO			
Capital social	11	31.394	31.394
Ganancias acumuladas y otras reservas	11.1	346.484	374.505
Acciones en patrimonio propias	11.1	(300)	(300)
Reservas por ajuste de combinación de negocios - Acciones B		(57.251)	(49.765)
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	11.2	(15.471)	(27.560)
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		**304.856**	**328.274**
Participaciones no dominantes	**11.2**	**3.268**	**3.131**
TOTAL PATRIMONIO NETO		**308.124**	**331.405**
PASIVO NO CORRIENTE			
Provisiones a largo plazo		**-**	**4**
Deudas a largo plazo	**8**	**96.082**	**209.958**
Deudas con entidades de crédito	8	82.100	151.942
Otras deudas	8	7.495	7.866
Otros pasivos financieros	8	6.487	50.150
Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	8	**-**	**49.765**
Pasivos por impuesto diferido	**14**	**23.225**	**22.943**
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		**119.307**	**282.670**
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones a corto plazo		**-**	**43**
Deudas a corto plazo	**8**	**115.291**	**18.252**
Deudas con entidades de crédito	8	68.974	15.317
Otras deudas	8	371	365
Otros pasivos financieros	8	45.946	2.570
Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones B	**17**	**57.251**	**-**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**5.753**	**3.038**
Proveedores y otras cuentas a pagar	8	3.108	2.297
Otras deudas con Administraciones Públicas	8	578	705
Anticipos de clientes		2.067	36
Periodificaciones a corto plazo	**8**	**5.379**	**5.514**
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**183.674**	**26.847**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**611.105**	**640.922**

Las Notas 1 a 21 y los Anexos I y II descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en miles de euros)

silicius SOCIMI

CUENTA DE RESULTADOS	Notas	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Importe neto de la cifra de negocios	**13.1**	**31.555**	**34.554**
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	**6**	**(15.343)**	**(26.323)**
Otros ingresos de explotación		**(6)**	**-**
Gastos de personal	**13.2**	**(1.561)**	**(1.367)**
Sueldos, salarios y asimilados	13.2	(1.252)	(1.077)
Cargas sociales	13.2	(309)	(290)
Otros gastos de explotación	**13.3**	**(13.681)**	**(15.418)**
Servicios exteriores	13.3	(11.010)	(12.191)
Tributos	13.3	(2.585)	(2.870)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(86)	(357)
Amortización y deterioro del inmovilizado intangible	**5**	**(602)**	**(622)**
Otros resultados		**-**	**(112)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**362**	**(9.288)**
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	(1.944)
Ingresos financieros	13.4	480	164
Gastos financieros	13.4	(15.944)	(17.805)
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación		248	587
RESULTADO FINANCIERO		**(15.216)**	**(18.998)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(14.854)**	**(28.286)**
Impuesto sobre beneficios	14	(329)	1.035
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(15.183)**	**(27.251)**
Atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		**(15.471)**	**(27.560)**
Atribuible a la participación no dominante		**288**	**309**
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros):		**(0,49)**	**(0,88)**
RESULTADO DILUIDO POR ACCIÓN (en euros):		**(0,49)**	**(0,88)**

Las Notas 1 a 21 y los Anexos I y II descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en miles de euros)

	Nota	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Resultado del ejercicio	11	(15.183)	(27.251)
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Otro resultado global		-	-
Total resultado global del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		(15.471)	(27.560)
Total resultado global del ejercicio atribuible a la participación no dominante		288	309

Las Notas 1 a 21 y los Anexos I y II descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en miles de euros)

	Capital social (Nota 11)	Ganancias acumuladas y Otras reservas (Nota 11)	Acciones en patrimonio neto propias	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B (Notas 11 y 14)	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 13)	TOTAL Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	Participaciones no dominantes (Nota 11.2)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2023	**30.955**	**366.791**	**(209)**	**(43.410)**	**10.827**	**364.954**	**2.984**	**367.938**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(27.560)	**(27.560)**	309	**(27.251)**
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	**(27.560)**	**(27.560)**	**309**	**(27.251)**
Ampliación de capital	439	5.614	-	-	-	**6.053**	-	**6.053**
Distribución del resultado	-	2.100	-	-	(2.100)	-	-	-
Adquisición de acciones propias	-	-	(91)	-	-	**(91)**	-	**(91)**
Dividendos	-	-	-	-	(8.727)	**(8.727)**	(116)	**(8.843)**
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	-	(6.355)	-	**(6.355)**	(46)	**(6.401)**
Total transacciones reconocidas directamente en patrimonio neto	**439**	**7.714**	**(91)**	**(6.355)**	**(10.827)**	**(9.120)**	**(162)**	**(9.282)**
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2023	**31.394**	**374.505**	**(300)**	**(49.765)**	**(27.560)**	**328.274**	**3.131**	**331.405**
SALDO 1 DE ENERO DE 2024	**31.394**	**374.505**	**(300)**	**(49.765)**	**(27.560)**	**328.274**	**3.131**	**331.405**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(15.471)	**(15.471)**	288	**(15.183)**
Total resultado global del ejercicio					**(15.471)**	**(15.471)**	**288**	**(15.183)**
Distribución del resultado	-	(27.560)	-	-	27.560	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(151)	**(151)**
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	(461)	-	(7.486)	-	**(7.947)**	-	**(7.947)**
Total transacciones reconocidas directamente en patrimonio neto	-	**(28.021)**	-	**(7.486)**	**27.560**	**(7.947)**	**(151)**	**(8.097)**
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2024	**31.394**	**346.484**	**(300)**	**(57.251)**	**(15.471)**	**304.856**	**3.268**	**308.124**

Las Notas 1 a 21 y los Anexos I y II descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en miles de euros)

	Notas	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(14.854)**	**(28.286)**
Ajustes del resultado		**31.603**	**42.408**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado intangible	5	602	622
Deterioro y resultado por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	(1.944)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		86	353
Ingresos financieros	13.4	(124)	(164)
Gastos financieros	13.4	15.944	17.805
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	15.343	26.323
Resultado inversiones contabilizadas por el método de la participación	7	(248)	(587)
Cambios en el capital corriente		**2.488**	**6.274**
Deudores y otras cuentas a cobrar		(58)	(4.375)
Acreedores y otras cuentas a pagar		2.715	(3.331)
Otros activos corrientes		35	(55)
Otros pasivos corrientes		(28)	5.225
Otros activos no corrientes		193	8.808
Otros pasivos no corrientes		(285)	2
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(13.666)**	**(16.809)**
Cobro de intereses		124	164
Pago de intereses		(13.790)	(16.442)
Impuestos pagados		-	(531)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**5.570**	**3.587**
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobros y pagos por desinversiones			
Cobros por inversiones inmobiliarias		9.200	86.629
Pagos por créditos a inversiones contabilizadas por el método de la participación		-	(780)
Pagos por Inversiones inmobiliarias	**6**	(5.812)	(4.716)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**3.388**	**81.133**
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(18.704)**	**(66.867)**
Emisión de deuda financiera	**12**	-	2.813
Devolución deuda financiera	**12**	(18.704)	(69.680)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto		-	**(91)**
Adquisición de instrumentos de patrimonio neto propios		-	(91)
Cobros y pagos de dividendos		**(151)**	**(2.558)**
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**(18.554)**	**(69.516)**
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(9.445)**	**15.204**
Efectivo al inicio del ejercicio		**20.858**	**5.654**
Efectivo al final del ejercicio		**11.413**	**20.858**

Las Notas 1 a 21 y los Anexos I y II descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

La Sociedad cotiza en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity desde el 23 de septiembre de 2021, teniendo su sede fiscal en la calle Velázquez, 123, 6ª planta, 28006, Madrid. Las acciones salieron a cotizar a 15,40€/acción cerrando a 10,90€/acción a 31 de diciembre de 2024.

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

a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;

b) la tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

c) la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley SOCIMI; y

d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

a) la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de estos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal;

b) la construcción completa de edificaciones; y

c) la adquisición, tenencia, disfrute y administración de participaciones sociales, valores mobiliarios nacionales y extranjeros o cualquier tipo de títulos que concedan una participación en sociedades por cuenta propia y sin actividad de intermediación, así como su administración y gestión.

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

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

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

Las cuentas anuales individuales de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 fueron formuladas el 31 de marzo de 2025. Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2023 fueron formuladas el 7 de marzo de 2024. Ambas cuentas anuales fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 5 de junio de 2024.

a) Régimen regulatorio

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

Adicionalmente, la Sociedad dominante comunicó con fecha 27 de septiembre de 2019 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

i. Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

ii. Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

iii. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

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

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

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

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

b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Silicius Real Estate SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades (en adelante, el "Grupo") que está conformado por las siguientes sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

A 31 de diciembre de 2024

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

A 31 de diciembre de 2023

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

No se han producido variaciones en el perímetro durante el ejercicio 2024.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

2.1 Bases de presentación

Estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se han formulado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la

Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

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

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

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

2.2 Comparación de la información

A efectos comparativos, el balance consolidado, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado al 31 de diciembre de 2024 se presentan comparativamente con información relativa al 31 de diciembre de 2023.

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

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2024:

- Modificación a la NIC 1 "Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes", y "Pasivos no corrientes con condiciones".
- Modificación a la NIC 16 "Pasivo por arrendamientos en una venta con arrendamiento posterior".
- Modificación a la NIC 7 y NIIF 7 "Acuerdos de financiación de proveedores" ("confirming").

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

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

- NIC 21 (Modificación) "Falta de convertibilidad".

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

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".

- NIIF 18 "Presentación y desglose en los estados financieros".
- NIIF 19 "Dependientes sin obligación pública de rendir cuentas: Desgloses".
- Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 "Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros".
- Mejoras Anuales de la Norma NIIF de Contabilidad. Volumen 11
- Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7. "Contratos que hacen referencia a la electricidad que depende de la naturaleza".

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

2.4 Uso de estimaciones

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

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

a) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

De cara a la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2024, los Administradores han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 6) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis de "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Estándares Profesionales de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2022 - "Red Book, y las International Valuation Standards (IVS) 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 2024 Savills Aguirre Newman

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

b) Impuesto sobre las ganancias

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

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

Además, el artículo 9.4 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 11/2021, de 9 de julio, establece que la Sociedad, estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

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

c) Combinaciones de negocio

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

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

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

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

d) Acuerdos y control conjuntos

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

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

2.5 Consolidación

a) Dependientes

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

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

b) Acuerdos Conjuntos

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

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

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

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

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

Información relevante sobre el método de la participación

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

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

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

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

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

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

2.6 Información financiera por segmentos

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

2.7 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

2.8 Fondo de comercio

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

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

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

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

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

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

2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro de valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera. El importe de los activos no financieros sujetos a amortización no es significativo.

2.10 Activos financieros

a) Clasificación

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

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

b) Valoración

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

Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados consolidada. Las inversiones se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o

se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

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

c) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

e) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

f) Deterioro

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

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

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

2.11 Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

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

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

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

b) Deuda financiera

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

2.12 Compensación de instrumentos financieros

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

2.13 Capital social y ganancias por acción

El capital social está representado por acciones.

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

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

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

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

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

2.13.1 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

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

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

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

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

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

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

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

2.14 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Cuando el Grupo es el arrendador

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

2.15 Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

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

2.16 Provisiones

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

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

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

2.17 Reconocimiento de ingresos

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

a) Prestación de servicios

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

b) Ingresos por intereses

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

2.18 Distribución de dividendos

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2024 no ha tenido lugar distribución de resultados (nota 11).

2.19 Medio ambiente

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

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

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

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

2.20 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo

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

2.21 Combinaciones de negocios

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

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

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

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

identificables de la dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en resultados como una compra en condiciones muy ventajosas.

2.22 Empresa en funcionamiento

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

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

	Miles de euros	
	31.12.2024	**31.12.2023**
Deuda financiera	204.886	221.914
Inversiones inmobiliarias	578.873	597.604
Ratio Loan to Value	**35%**	**37%**
Efectivo y equivalente de efectivo	11.413	20.858
Total reservas de liquidez	**11.413**	**20.858**
Activo corriente	20.570	29.848
Pasivo corriente	183.674	26.847
Fondo de maniobra	**(163.104)**	**3.001**

	Miles de euros	
	31.12.2024	**31.12.2023**
Deuda financiera	204.886	221.914
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(11.413)	(20.858)
Deuda financiera neta	**193.473**	**201.056**
Patrimonio neto	308.124	331.405
Deuda Financiera + Patrimonio neto	**501.597**	**532.461**
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	**39%**	**38%**

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 163.104 miles de euros. Pese a ello, si excluimos del cálculo la deuda con Merlin Properties SOCIMI, S.A. por las acciones B (Nota 17), por valor de 57.251 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, el fondo de maniobra restante sería negativo en 105.853 miles de euros, de los cuales 45.896 miles de euros se corresponden con el vencimiento

en julio de 2025 de la deuda suscrita con Frux/Arcano (Nota 8) y 56.325 miles de euros con la reclasificación de determinadas deudas a corto plazo por el incumplimiento del Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD). A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, la Sociedad dominante está inmersa en un proceso de obtención de nueva financiación que sustituirá a la estructura de financiación actual, incluyendo las mencionadas deudas (nota 12). El fondo de maniobra negativo restante sería de 3.632 miles de euros, teniendo el Grupo reservas de liquidez de 11.413 miles de euros.

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

(i) Los administradores no tienen previsto, a fecha de formulación, ejecutar el derecho de la compañía relacionado con las acciones B, y consideran que el ejercicio de dicho derecho (Nota 17) no se materializaría mediante la salida de caja del Grupo sino mediante cualquiera de los siguientes procedimientos recogidos en el acuerdo por las acciones B (nota 17):

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%.

(ii) El Grupo está ejecutando un proceso de reorganización de la deuda financiera con el objetivo de afrontar la obligación derivada de la deuda suscrita con Frux/Arcano (Nota 8). A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, ya se han recibido ofertas de las entidades financieras involucradas, y se está a la espera de recibir aprobaciones formales en el corto plazo. La negociación con los bancos se centra en condiciones de precios, comisiones y plazos, no existiendo obstáculos sobre el importe a financiar.

(iii) El Grupo tiene distintas opciones de venta y rotación de activos que generarían caja suficiente, si se considera la importante diferencia entre el valor de mercado de los activos y la deuda asociada a cada uno de ellos a 31 de diciembre de 2024. A modo de ejemplo:

Activo	Tipología	Ubicación	Valor razonable a 31 de diciembre de 2024	Deuda hipotecaria a 31 de diciembre de 2024	Diferencia
1	Oficinas	Madrid	46.214	(16.195)	30.019
2	Hotel	Madrid	93.430	(34.599)	58.831
3	Residencia	Madrid	48.451	(16.675)	31.776
Total					**120.626**

(iv) Los administradores de la Sociedad dominante prevén que los activos propiedad del Grupo generarán a futuro flujos de caja de explotación positivos suficientes. El Grupo tiene previsto para 2025 un flujo de caja de explotación positivo de 21.244 miles de euros, un pago de intereses financieros de 8.700 miles de euros, y un flujo neto operativo antes de inversiones y financiaciones que se estima en aproximadamente 8.647 miles de euros. Además, las reservas de liquidez ascienden a 11.413 miles de euros a 31 de diciembre de 2024.

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

Asimismo, el Grupo cumple todos los requisitos exigidos a 31 de diciembre de 2024 en relación con sus líneas de crédito, a excepción de los indicados anteriormente.

La tabla de la Nota 8 presenta un análisis de los pasivos financieros agrupados por vencimientos de acuerdo con los plazos pendientes a la fecha de balance hasta la fecha de vencimiento estipulada en el contrato. Los importes que se muestran en la tabla corresponden a los valores resultantes del método del coste amortizado (valores contables), que básicamente coinciden con los flujos de efectivo esperados descontados (sin incluir los intereses que se devenguen en el futuro). Los saldos por pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

3 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, el Grupo no ha firmado con entidades financieras ninguna financiación adicional a las que tenía. Se estima firmar una reordenación de la financiación de la compañía con cobertura de tasas donde habrá un mejor calendario de amortización y una reducción en los tipos de interés.

A 31 de diciembre de 2024, el importe dispuesto de estos contratos de financiación con interés variable asciende a 165.298 miles de euros (133.636 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) y a tipo fijo asciende a 39.588 miles de euros (35.027 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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

Estos análisis tienen en cuenta:

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

b) Riesgo de crédito

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

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

c) Riesgo de liquidez y empresa en funcionamiento

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

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

d) Riesgo fiscal

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

En este sentido, la Dirección de la sociedad dominante, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre del 2024 se cumplen todos los requisitos incluido el test de rentas y activos A fecha de 31 de diciembre de 2023 también se cumplían todos los requisitos del test de rentas y activos.

3.2 Gestión del riesgo de capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo y la adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de endeudamiento con entidades financieras, calculados como: (Deuda financiera neta/ (Deuda financiera neta + Patrimonio neto)) al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

		Miles de euros
	31.12.2024	**31.12.2023**
Deuda financiera	204.886	221.914
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(11.413)	(20.858)
Deuda financiera neta	**193.473**	**201.056**
Patrimonio neto	308.124	331.405
Deuda Financiera + Patrimonio neto	**501.597**	**532.461**
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	**39%**	**38%**

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

3.3 Estimación del valor razonable de activos inmobiliarios

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 no se han producido transferencias de niveles.

4 INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

31 de diciembre de 2023	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Miles de euros Total
Prestación de servicios	9.488	13.179	5.344	4.847	1.332	364	-	**34.554**
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(2.129)	(10.832)	(3.366)	(9.723)	(115)	(158)	-	**(26.323)**
Gastos operativos	(2.531)	(9.067)	(1.796)	(2.705)	(755)	(77)	-	**(16.931)**
Deterioro del inmovilizado intangible	-	(588)	-	-	-	-	-	**(588)**
Resultado de explotación	**4.828**	**(7.308)**	**182**	**(7.581)**	**462**	**129**	-	**(9.288)**
Ingresos financieros	2	88	-	-	74	-	-	**164**
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	884	(3)	(294)	-	-	**587**
Gastos financieros	(4.000)	(5.924)	(2.367)	(4.056)	(1.522)	(119)	(1.761)	**(19.749)**
Resultado financiero	**(3.998)**	**(5.836)**	**(1.483)**	**(4.059)**	**(1.742)**	**(119)**	**(1.761)**	**(18.998)**
Resultado antes de impuestos	**830**	**(13.144)**	**(1.301)**	**(11.640)**	**(1.280)**	**10**	**(1.761)**	**(28.286)**
Impuestos sobre ganancias	146	-	127	381	146	-	235	**1.035**
Resultado del ejercicio	**976**	**(13.144)**	**(1.174)**	**(11.259)**	**(1.134)**	**10**	**(1.526)**	**(27.251)**

Los importes que se facilitan al Consejo de Administración respecto a los activos y pasivos totales se valoran de acuerdo con criterios uniformes a los aplicados en las cuentas anuales consolidadas. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

31 de diciembre de 2024	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Miles de euros Total
Activos no corrientes	**190.792**	**157.950**	**90.126**	**93.605**	**53.370**	**4.676**	**16**	**590.535**
Inversiones inmobiliarias	189.900	152.352	87.827	93.257	50.861	4.676	-	578.873
Otros activos no corrientes	892	5.599	2.299	348	2.509	-	16	11.662
Activos corrientes	**2.066**	**7.686**	**248**	**2.379**	**24**	**2.031**	**6.135**	**20.569**
Pasivos no corrientes	**40.192**	**30.764**	**13.070**	**26.029**	**4.900**	**1.780**	**2.572**	**119.306**
Pasivos corrientes	**16.709**	**38.919**	**18.972**	**18.464**	**13.572**	**161**	**76.877**	**183.674**

31 de diciembre de 2023	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Miles de euros Total
Activos no corrientes	**201.152**	**161.783**	**87.854**	**100.163**	**55.296**	**4.806**	**20**	**611.074**
Inversiones inmobiliarias	200.170	155.684	87.695	99.574	49.675	4.806	-	597.604
Inversiones contabilizadas por el método de participación	-	-	(1.059)	282	3.249	-	-	2.472
Otros activos no corrientes	982	6.099	1.218	307	2.372	-	20	10.998
Activos corrientes	**4.502**	**8.001**	**317**	**1.784**	**32**	**14**	**15.198**	**29.848**
Pasivos no corrientes	**60.133**	**62.947**	**29.622**	**41.548**	**17.637**	**1.907**	**68.876**	**282.670**
Pasivos corrientes	**4.935**	**8.446**	**2.170**	**2.832**	**1.134**	**172**	**7.158**	**26.847**

5 INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

			Miles de euros
	Fondo de comercio	**Otros**	**Total**
A 1 de enero de 2023			
Importe neto en libros inicial	3.860	54	3.914
Deterioro	(589)	(33)	(622)
Importe neto en libros final	**3.271**	**21**	**3.292**
A 31 de diciembre de 2023			
Coste	5.888	54	5.942
Deterioro/Amortización del valor acumulado	(2.617)	(33)	(2.650)
Importe neto en libros	**3.271**	**21**	**3.292**
A 1 de enero de 2024			
Importe neto en libros inicial	**3.271**	**21**	**3.292**
Altas	-	8	8
Deterioro	(589)	(13)	(602)
Importe neto en libros	2.682	16	2.698
A 31 de diciembre de 2024			
Coste	5.888	62	5.950
Deterioro/Amortización del valor acumulado	(3.206)	(46)	(3.252)
Importe neto en libros	2.682	16	2.698

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

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

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

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

	Miles de euros
	Fondo de comercio
Centro Comercial	2.682
Total	**2.682**

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

El Grupo prueba si el fondo de comercio ha sufrido algún deterioro del valor sobre una base anual. Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, el importe recuperable de las unidades generadoras de efectivo (UGEs) se determinó sobre la base de los cálculos del valor en uso que requieren el uso de hipótesis. Los cálculos usan proyecciones de flujos de efectivo basadas en presupuestos financieros aprobados por la Dirección que cubren un periodo de 10 años.

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

c) Estimación significativa – Deterioro del valor

Tras la realización del test de deterioro al 31 de diciembre de 2024, se ha producido un cargo por deterioro de valor de 602 miles de euros, lo que ha supuesto la reducción del importe en libros de la UGE hasta su importe recuperable.

A 31 de diciembre de 2024, el importe recuperable del fondo de comercio completo es de 2.682 miles de euros.

6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Inversiones Inmobiliarias*	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Retail – Comercial	14	14
Oficinas	6	6
Hotel	4	5
Centro Comercial	3	3
Logístico	1	1
Residencial	3	3
Total	**31**	**32**

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

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

Miles de euros	Inversiones inmobiliarias
Saldo 31.12.2022	**705.840**
Adquisiciones	4.716
Bajas	(86.629)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(26.323)
Saldo a 31.12.2023	**597.604**
Adquisiciones	5.812
Bajas	(9.200)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(15.343)
Saldo a 31.12.2024	**578.873**

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

Adquisiciones

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

(1) Las mejoras en activos corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad del Grupo, destacando, entre otros, 2.759 miles de euros en el CC Thader, 495 miles de euros en el edificio Arista, 807 miles de euros en Hotel Cala Domingos y 519 miles de euros en el inmueble sito en Calle Los Madrazo.

Bajas

- Con fecha 29 de noviembre de 2024, se ha producido la venta del inmueble "Cala Mandía", por un importe de 7.400 miles de euros.

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

Adquisiciones

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

(1) Las mejoras en activos corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad del Grupo, destacando, entre otros, 858 miles de euros en el

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

Bajas

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

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros	
	31.12.2024	**31.12.2023**
Ingresos por arrendamiento (Nota 13.1)	**31.555**	**34.554**
• Ingresos por rentas fijas	*26.463*	*28.071*
• Ingresos por rentas variables	*5.092*	*6.483*
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	**4.953**	**5.561**
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	**8.727**	**9.853**
	17.874	**19.140**

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	
	31.12.2024	**31.12.2023**
En 1 año	25.932	25.269
Entre uno y dos años	21.395	19.144
Entre dos y tres años	17.102	16.136
Entre tres y cuatro años	14.857	9.464
Entre cuatro y cinco años	13.286	7.849
Más de cinco años	89.105	76.097
	181.677	**153.959**

Las variaciones más significativas se deben a la firma de 187 nuevos contratos durante el año 2024, especialmente significativos los suscritos en Thader, Rivas o La Fira. El Grupo sigue con la estrategia de comercialización de nuevos contratos y estabilización de las nuevas rentas.

c) Seguros

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

d) Obligaciones

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo no tiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los 3.531 miles de euros de contribución a un nuevo inquilino en el Centro Comercial Thader. Asimismo, el Grupo tiene también obligaciones derivadas de las garantías hipotecarias desglosado en la nota 8.

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	Miles de euros		Miles de euros	
	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor de coste neto	**Valor razonable**	**Valor de coste neto**	**Valor razonable**
Inversiones Inmobiliarias	530.516	578.873	550.345	597.604

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

(IVS). El "valor de mercado" de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.) (A 31 de diciembre de 2023: Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.).

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

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

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

Tal y como se expone en la Nota 2.4, los Administradores solicitaron una valoración a 31 de diciembre de 2024 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada de esta valoración, se ha registrado una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 de 15.343 miles de euros negativa (26.323 miles de euros negativos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023).

A continuación desglosamos las exit yield medias por segmento:

	Exit Yield Media en 2024	Exit Yield Media en 2023
Centro Comercial	7,17%	7,08%
Hotel	6,31%	6,40%
Logístico	7,00%	6,75%
Oficinas	6,15%	5,98%
Residencial	4,38%	4,25%
Retail	5,22%	5,30%

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se realizaron las siguientes simulaciones, en exit yields, en tasas de descuento y en rentas de mercado, sobre las valoraciones de los activos en cartera:

A 31 de diciembre de 2024

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 31 de diciembre de 2024 de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad (exit yield), produciría:

- en el caso de que la exit yield se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 585.710 miles de euros.

- en el caso de que la exit yield se aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 556.813 miles de euros.

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

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 622.720 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 519.222 miles de euros.

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

- en el caso de que las tasas de descuento se redujeran un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 591.942 miles de euros.
- en caso de que las tasas de descuento aumentasen un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 550.179 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2023

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 31 de diciembre de 2023 de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad (exit yield), produciría:

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

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

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

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

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

Ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 se han producido transferencias de niveles.

7 INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

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

	Miles de euros
	Inversiones en asociadas
Saldo 31.12.2022	**8.566**
Bajas	(6.681)
Participación en el resultado	587
Saldo a 31.12.2023	**2.472**
Bajas	(393)
Participación en el resultado	248
Saldo a 31.12.2024	**2.327**

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

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

Los saldos que componen estas sociedades a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

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

	Miles de euros	
	Total	Total a %
Importe neto de la cifra de negocios	769	247
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	837	272
Otros gastos de explotación	(234)	(76)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**1.372**	**443**
RESULTADO FINANCIERO	**(397)**	**(127)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**976**	**315**
Impuestos sobre beneficios	(209)	(67)
RESULTADO DEL EJERCICIO	**766**	**248**

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

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 no se han dotado provisiones por pérdidas por deterioro de valor de las inversiones contabilizadas por el método de la participación.

8 ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

	Activos financieros a largo plazo					
	Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		TOTAL	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	1.545	2.458	-	-	1.545	2.458
Inversiones financieras no corrientes	4.033	4.170	-	-	4.033	4.170
Total activos financieros a largo plazo	**5.578**	**6.628**	-	-	**5.578**	**6.628**

	Activos financieros a corto plazo					
	Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		TOTAL	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Clientes por ventas y prestación de servicios	8.218	8.315	-	-	8.218	8.315
Total activos financieros a corto plazo	**8.218**	**8.315**	-	-	**8.218**	**8.315**

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

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		TOTAL	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Deudas a largo plazo con accionistas	-	49.765	-	-	-	49.765
Deudas con entidades de crédito	82.100	151.942	-	-	82.100	151.942
Otras deudas	7.495	7.866	-	-	7.495	7.866
Otros pasivos financieros	6.487	50.150	-	-	6.487	50.150
Total pasivos financieros a largo plazo	**96.082**	**259.723**	**-**	**-**	**96.082**	**259.723**

Miles de euros

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		TOTAL	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Deudas con entidades de crédito	68.974	15.317	-	-	68.974	15.317
Otras deudas	371	365	-	-	371	365
Otros pasivos financieros	45.946	2.570	-	-	45.946	2.570
Deudas a corto plazo con accionistas	57.251	-	-	-	57.251	-
Proveedores	3.108	2.157	-	-	3.108	2.157
Personal	-	125	-	-	-	125
Otros acreedores	-	15	-	-	-	15
Total pasivos financieros a corto plazo	**175.650**	**20.549**	**-**	**-**	**175.650**	**20.549**

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

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

Actualmente, la Sociedad dominante se encuentra en un proceso judicial, al que se le otorga un alto nivel de éxito. El consejo de Administración de la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2024 ha decidido no reconocer nada como ingreso, por prudencia, a la espera de la evolución del litigio en instancias superiores, por lo que el importe se ha llevado a una cuenta de anticipo, que se puede ver en el epígrafe de periodificaciones.

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los importes de los instrumentos financieros, sin incluir el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos descontados son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2024

	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
Activos financieros							
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	-	-	1.545	**1.545**
Otros activos financieros	595	500	308	160	342	2.128	**4.033**
Clientes por ventas y prestación de servicios	8.218	-	-	-	-	-	**8.218**
	8.813	**500**	**308**	**160**	**342**	**3.673**	**13.796**

	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	69.348	2.908	8.295	7.278	16.773	46.473	**151.075**
Otras deudas	7.866	-	-	-	-	-	**7.866**
Otros pasivos financieros	46.821	886	504	141	1.589	2.492	**52.433**
Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones B	57.251	-	-	-	-	-	**57.251**
Proveedores	3.108	-	-	-	-	-	**3.108**
	184.394	**3.794**	**8.799**	**7.419**	**18.362**	**48.965**	**271.733**

A 31 de diciembre de 2023

Miles de euros

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

A 31 de diciembre de 2023							Miles de euros
	Pasivos financieros						
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	15.317	12.197	11.661	18.861	29.756	79.467	**167.259**
Otras deudas	365	371	377	383	390	6.345	**8.231**
Otros pasivos financieros	2.570	45.739	535	346	118	3.412	**52.720**
Deudas con accionistas	-	49.765	-	-	-	-	**49.765**
Proveedores	2.157	-	-	-	-	-	**2.157**
Personal	125	-	-	-	-	-	**125**
	20.534	**108.072**	**12.573**	**19.590**	**30.264**	**89.224**	**280.257**

9 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

		Miles de euros
	A 31 de diciembre de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**8.218**	**8.315**
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 15)	606	536
	8.823	**8.851**

La dotación de pérdidas por deterioros comerciales durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024, y durante el ejercicio 2023, es la siguiente:

		Miles de euros
	A 31 de diciembre de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Pérdida/(reversión) por deterioro de créditos comerciales	(86)	(353)
	(86)	**(353)**

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

		Miles de euros
	A 31 de diciembre de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Hasta 3 meses	1.243	1.350
Entre 3 y 6 meses	1.156	434
Más de 6 meses	5.819	6.531
	8.218	**8.315**

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Tesorería	11.413	20.858
	11.413	**20.858**

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado y están todas denominadas en euros excepto la que la dependiente Shark tiene en libras.

Atendiendo a lo dispuesto en los contratos de financiación, el Grupo debe tener reservada una cantidad restringida cuyo importe a 31 de diciembre de 2024 tiene el siguiente detalle:

- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 20.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 384 miles de euros (384 miles de euros en 2023).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 12.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 254 miles de euros (254 miles de euros en 2023).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 4.500 miles de euros, se mantiene una cantidad de 16 miles de euros (16 miles de euros en 2023).
- Por el préstamo con Abanca de 6.900 miles de euros, se mantiene una cantidad de 700 miles de euros clasificados en el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo (700 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).
- Por el préstamo con Banco Santander, S.A de 40.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 1.500 miles euros (1.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).
- Por el banco agente Renta 4 se mantiene una cantidad de 23 miles de euros.

11. CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR ACCIÓN

a) Capital social

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Capital escriturado	31.394	31.394
	31.394	**31.394**
Número de acciones	31.393.925	31.393.925
Valor nominal por acción	1 €	1 €

Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

No ha habido movimiento en la composición del capital durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. Los movimientos registrados en el capital social del Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron los siguientes:

Ampliaciones:

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

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

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las entidades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son las siguientes:

A 31 de diciembre de 2024

Entidad	% de derechos de voto atribuido a las acciones	% de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
El Arverjal, S.L.	24,29%	-	**24,29%**
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	20,21%	-	**20,21%**
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	17,91%	-	**17,91%**
Unicaja Banco, S.A.	9,78%	-	**9,78%**
Eurozasa, S.L.	5,46%	-	**5,46%**
Resto (39 accionistas)	22,35%	-	**22,35%**
Total	**100,00%**	-	**100,00%**

A 31 de diciembre de 2023

Entidad	% de derechos de voto atribuido a las acciones	% de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
El Arverjal, S.L.	24,29%	-	**24,29%**
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	20,21%	-	**20,21%**
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	17,91%	-	**17,91%**
Unicaja Banco, S.A.	9,78%	-	**9,78%**
Eurozasa, S.L.	5,46%	-	**5,46%**
Resto (39 accionistas)	22,35%	-	**22,35%**
Total	**100,00%**	-	**100,00%**

b) Acciones propias

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad dominante mantiene acciones propias por importe de 300 miles de euros.

El movimiento durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2023	**14.211**	**(209)**
Adquisiciones	7.249	(91)
Bajas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2023	**21.460**	**(300)**
Adquisiciones	-	-
Bajas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	**21.460**	**(300)**

Con fecha de 12 de abril de 2021, Silicius suscribió con Renta 4 Banco, S.A. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad. Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2024 representan el 0,068% del capital social de la Sociedad y totalizan 21.270 acciones. El coste medio de las acciones propias a 31 de diciembre de 2024 ha sido de 10,90 euros por acción.

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

c) Resultado por acción

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

	1 de enero de 2024 a 31 de diciembre de 2024	1 de enero de 2023 a 31 de diciembre de 2023
Resultado atribuible a los Socios de la Sociedad dominante (miles de euros)	(15.471)	(27.560)
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	31.393.925	33.533.766
Resultado básico por acción (euros)	(0,49)	(0,88)
Resultado diluido por acción (euros)	(0,49)	(0,88)

11.1 GANANCIAS ACUMULADAS Y OTRAS RESERVAS

a) Ganancias acumuladas y otras reservas

El Grupo ha registrado en reservas, principalmente, los gastos relacionados con la emisión de acciones.

Miles de euros

	A 31 de diciembre de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Ganancias acumuladas		
Reserva legal	1.730	1.730
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.566)	(3.332)
Prima de emisión	63.636	63.636
Otras reservas	285.684	312.471
	346.484	**374.505**

b) Reserva legal

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

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

c) Reservas por ajuste de combinación de negocios

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

	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B
Saldo 31.12.2022	**(43.410)**
Bajas	-
Actualización financiera	(6.355)
Saldo a 31.12.2023	**(49.765)**
Bajas	-
Actualización financiera	(7.486)
Saldo a 31.12.2024	**(57.251)**

d) Distribución del resultado

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

	Miles de euros	
	2024	2023
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	**(20.646)**	**(1.234)**
Aplicación:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(20.646)	(1.234)
	(20.646)	**(1.234)**

Con fecha 5 de junio de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó, con modificaciones la distribución del resultado 2024 de la Sociedad dominante.

11.2 PARTICIPACIONES NO DOMINANTES

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

			Miles de euros
	Mazabi General Dávila, S.L	Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Total
Saldo 31.12.2022	**2.865**	**119**	**2.984**
Altas	-	-	-
Bajas	-	-	(1)
Resultados	320	(11)	309
Dividendos	(70)	(46)	(116)
Otros	-	(46)	(46)
Saldo a 31.12.2023	**3.115**	**16**	**3.131**
Saldo a 31.12.2023	**3.115**	**16**	**3.131**
Resultados	302	(13)	288
Dividendos	(70)	(81)	(151)
Saldo a 31.12.2024	**3.347**	**(78)**	**3.268**

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

Con fecha de agosto de 2023 la Junta General de Socios de Mazabi General Dávila, S.L. aprobó la distribución de 200 miles de euros que se repartió en ese mismo mes de agosto de 2023.

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

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

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

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El desglose de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

		Miles de euros
	A 31 de diciembre de 2024	**A 31 de diciembre de 2023**
Deudas y partidas a pagar a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	82.100	151.942
Otras deudas	7.495	7.866
Otros pasivos financieros	-	43.854
Deudas con socios (Nota 18)	-	49.765
Fianzas y otras garantías	6.486	6.296
	96.081	**259.723**
Deudas y partidas a pagar a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	68.974	15.317
Otras deudas	371	365
Otros pasivos financieros	45.946	2.570
Deudas a corto plazo con accionistas -Acciones B	57.251	-
Proveedores	3.108	2.157
Pasivos por impuesto corriente	-	65
Personal	-	125
Otras deudas con las Administraciones Públicas	578	640
Total	**176.228**	**21.239**

(1) En el epígrafe "Deuda con entidades de crédito", y como consecuencia de la venta del activo "Cala Mandía", en noviembre de 2024 se amortizaron 2.650 miles de euros.

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

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

(2) Dentro del epígrafe de "Fianzas y otras garantías" se encuentran registradas las fianzas por el arrendamiento de los inmuebles que el Grupo mantiene en propiedad, cuyo importe a cierre de ejercicio, 31 de diciembre de 2024, asciende a 6.572 miles de euros (6.296 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

(3) En "otros pasivos financieros a corto plazo" se recoge la deuda que la Sociedad dominante contrajo con FRUX SPV 3, S.à.r.l. y Arcano Private Debt I por un importe 45.896 miles de euros. 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.

A cierre de diciembre de 2023, aquí también se encontraba financiación alternativa llevada a cabo por la Sociedad dominante, todos los contratos se efectuaron con fecha 15 de julio de 2022, y todos tenían como fecha de vencimiento inicial el 15 de julio de 2023. Sin embargo, el 22 de marzo de 2023 se firmaron adendas en algunos de estos contratos, modificando su fecha de vencimiento al 31 de marzo de 2024. Tras la firma de las adendas, la sociedad dominante tendría una obligación a corto plazo, 15 de julio de 2023 de un importe de 3.000 miles de euros en relación con la financiación alternativa. El total de la deuda fue amortizada de manera anticipada durante el ejercicio 2023.
El importe en libros de Proveedores corresponde principalmente al suministro de materiales y servicios para las obras de mejoras de las inversiones inmobiliarias
El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo es el siguiente:

Miles de euros

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

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

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

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

Los vencimientos de los flujos brutos futuros de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	69.348	2.908	8.295	7.278	16.773	46.473	**151.075**
Otras deudas	7.866	-	-	-	-	-	**7.866**
Otros pasivos financieros	46.821	886	504	141	1.589	2.492	**52.433**
Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones B	57.251	-	-	-	-	-	**57.251**
Proveedores	3.108	-	-	-	-	-	**3.108**
	184.394	**3.794**	**8.799**	**7.419**	**18.362**	**48.965**	**271.733**

A 31 de diciembre de 2023

Miles de euros

	Pasivos financieros						
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	15.317	12.314	11.778	18.978	29.873	80.286	**168.546**
Otras deudas	365	371	377	383	390	6.345	**8.231**
Otros pasivos financieros	2.570	45.739	535	346	118	3.412	**52.720**
Deudas a corto plazo con accionistas -Acciones B	-	49.765	-	-	-	-	**49.765**
Proveedores	2.157	-	-	-	-	-	**2.157**
Personal	125	-	-	-	-	-	**125**
Anticipos de clientes	36	-	-	-	-	-	**36**
Otros acreedores	15	-	-	-	-	-	**15**
	20.585	**108.189**	**12.690**	**19.707**	**30.381**	**90.043**	**281.595**

Ratios financieras

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

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

Definiciones:

- Loan to Value (LTV) Proyecto: calculado como el cociente resultante de la división: (a) endeudamiento pendiente de amortizar, entre (b) el valor de tasación de los inmuebles financiados.

Mide la relación entre el importe del préstamo concedido y el valor de la propiedad aportada por el prestatario como garantía de repago del mismo.

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

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

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

En base a la información disponible del ejercicio 2024 la Sociedad Dominante incumpliría el Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) de varios contratos de deuda. Por ese motivo, y de acuerdo a la normativa de aplicación y por prudencia, se ha optado por reclasificar a corto plazo el importe 56.325 miles de euros correspondientes con el nominal pendiente de los citados contratos de deuda. Asimismo, la Sociedad dominante está inmersa en un proceso de obtención de nueva financiación que sustituya a la estructura de financiación actual que provoca que el ratio RCSD sea incumplido. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, ya se han recibido ofertas de las entidades financieras involucradas, y se está a la espera de recibir aprobaciones formales en el corto plazo. La negociación con los bancos se centra en condiciones de precios, comisiones y plazos, no existiendo obstáculos sobre el importe a financiar.

Garantías hipotecarias

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Deuda con garantía hipotecaria	157.772	171.635
Valor razonable de los activos hipotecados	447.456	458.003

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:

	2024	2023
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	19	22
Ratio de operaciones pagadas	10	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	15	13

	Importes (Miles de euros)	Importes (Miles de euros)
Total de pagos realizados	32.468	49.634
Total de pagos pendientes	1.277	1.249

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)	**2024**	**2023**
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	4.910	5.549
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	90%	87%

Volumen (miles de euros)	**2024**	**2023**
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	29.792	43.093
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	92%	87%

13. INGRESOS Y GASTOS

a. Importe neto de la cifra de negocios

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

	Porcentaje		Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2024	**A 31 de diciembre de 2023**	**A 31 de diciembre de 2024**	**A 31 de diciembre de 2023**
Mercado				
Nacional	100%	100%	31.461	34.418
Extranjero	0%	0%	94	136
	100%	**100%**	**31.555**	**34.554**

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2024	**A 31 de diciembre de 2023**
Ingresos		

Rentas	26.540	28.993
Refacturación de gastos	5.015	5.561
	31.555	**34.554**

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

b. Gastos de personal

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2024	**A 31 de diciembre de 2023**
Sueldos, salarios y asimilados	1.252	1.077
Cargas sociales	309	290
	1.561	**1.367**

En el ejercicio 2024 no ha habido indemnizaciones, en el ejercicio 2023 hubo indemnizaciones por despido de personal por importe 3 miles de euros.

El número medio de empleados del Grupo durante el ejercicio 2024 y en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	**A 31 de diciembre de 2024**	**A 31 de diciembre de 2023**
Directivos	4	4
Titulados superiores	5	5
Administrativos y otros	10	10
	19	**19**

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

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

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

31 de diciembre de 2024 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante se compone de 12 hombres y 2 mujeres. A 31 de diciembre de 2023 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante se componía de 13 hombres y 1 mujer.

No ha habido empleados con ningún grado de discapacidad durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024.

c. Servicios exteriores

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Comunidades	2.679	2.789
Reparaciones y conservación	1.503	1468
Servicios profesionales independientes	4.349	5.515
Transportes	-	9
Primas de seguros	322	283
Servicios bancarios y similares	60	42
Publicidad	588	593
Suministros	902	1.009
Otros servicios	608	483
	11.010	**12.191**

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

d. Gastos e Ingresos financieros

Los gastos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas (Nota 12).

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Ingresos financieros	**480**	**164**
De valores negociables y otros instrumentos financieros	480	164
Gastos financieros	**(15.944)**	**(19.749)**
Por deudas con terceros	(15.944)	(17.805)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	(1.944)
Total	**(15.464)**	**(19.585)**

14. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Activos y pasivos fiscales

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Derechos de cobro		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	224	254
Hacienda Pública, deudora por IS	382	282
	606	**536**
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por IS	58	65
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	79	24
Impuesto sobre el valor añadido y similares	441	616
	578	**705**

b) Impuesto sobre sociedades

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Impuesto corriente	13	(738)
Impuesto diferido	(341)	1.773
Ajuste de impuesto corriente de ejercicios anteriores	-	-
Impuesto sobre las ganancias	**(328)**	**1.035**

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2024	A 31 de diciembre de 2023
(Pérdida) / Beneficio antes de impuestos	(14.854)	(28.286)
	-	
Impuesto calculado al tipo aplicable a cada sociedad	1.353	7.072
Aplicación de bases imponibles negativas	-	(968)
Diferencias permanentes	(1.701)	(7.970)
Diferencias temporarias	20	3.240
Deducciones y otros	-	(339)
Bases imponibles generadas antes de incorporación al perímetro	-	(10)
(Gasto) / Ingreso por impuesto	**(328)**	**1.035**

c) Activos y pasivos por impuesto diferido

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Activos por impuesto diferido		
Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	1.023	1.042
Otros	36	36
Total	**1.059**	**1.078**

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Pasivos por impuesto diferido		
Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	23.225	22.943
Total	**23.225**	**22.943**

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

El movimiento de los saldos anteriormente presentados durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023:

			Miles de euros
Activos por impuesto diferido	**Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios**	**Otros**	**Total**
A 1 de enero de 2023	**1.042**	**36**	**1.078**
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Bajas	-	-	-
A 31 de diciembre de 2023	**1.042**	**36**	**1.078**
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Por diferencias temporarias deducibles	(19)	-	(19)
A 31 de diciembre de 2024	**1.023**	**36**	**1.059**

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

Bajas	-	-	-
Altas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	321	-	321
Bajas por variación de valor razonable de inv. Inmob	-	-	-
A 31 de diciembre de 2024	**23.224**	**-**	**23.224**

d) Bases imponibles negativas

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

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

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

e) Deducciones

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

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

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

f) Inspecciones fiscales

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2024 el Grupo tiene abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro años. Los Administradores del Grupo consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas.

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

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

Con fecha 1 de marzo de 2017, la sociedad del Grupo Mazabi Tropicana, S.L., (sociedad absorbida por la sociedad dominante en 2022), recibió la notificación de actuaciones inspectoras por parte de la Agencia Tributaria de Islas Baleares con relación al AJD (Impuesto de sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) que recayó sobre la adquisición del Hotel Club Playa Tropicana. Con relación a la misma, con fecha 15 de diciembre de 2017, se recibió acta por parte de la administración tributaria resultante en una deuda a ingresar por importe de 1.836 miles de euros (incluidos intereses de demora). Tras firmar el acta en disconformidad, la sociedad recibió con fecha 3 de julio 2018 el correspondiente acuerdo de liquidación derivado del acta de disconformidad, sobre el que se interpuso reclamación económico-administrativa con fecha 24 de julio de 2018. Tras ello, y en relación con el acta mencionada anteriormente, la sociedad recibió expediente sancionador por infracción tributaria, resultante en una sanción de 550 miles euros. Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019, Mazabi Tropicana, S.L. solicitó diferentes propuestas de fraccionamiento de pago y, tras presentar diferentes alegaciones, recibió con fecha 30 de mayo de 2019 notificación de suspensión de ejecución de la sanción derivada del expediente sancionador. Como consecuencia, en relación con dicha inspección, la sociedad dominante en el ejercicio 2022 pagó el importe restante del ITP pendiente para ahorrarse los intereses por el aplazamiento, 670 miles de euros al 31 de diciembre de 2022, en 2021 se pagaron 212 miles de euros. En relación con el importe derivado de la sanción, la sociedad dominante en el ejercicio 2022 también ha pagado la cuantía íntegramente para evitar en un futuro posible intereses de demora. El 6 de septiembre de 2022 MAZABI TROPICANA, S.L. fue absorbida por la Sociedad dominante. En vista de ello, la Sociedad dominante con fecha 18 de noviembre de 2022 solicitó ocupar la posición que ostentaba MAZABI TROPICANA, S.L. en el procedimiento. El 7 de julio de 2023 el TSJ de Illes Balears dictó el Decreto por el que acordó tener a la Sociedad como demandante en la posición que MAZABI TROPICANA, S.L. ostentaba en el procedimiento. Posteriormente, las administraciones codemandadas contestaron a la demanda solicitando su desestimación y la confirmación del Acuerdo de 28 de marzo de 2022 del TEAC. Habida cuenta de que ninguna de las partes solicitó la celebración de vista, el TSJ de Illes Balears las emplazó para formular conclusiones escritas. El proceso sigue abierto, los Administradores siguen a la espera de una resolución en firme por parte de la Administración Tributaria.

15. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

a) Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo no tiene dotado en concepto de impuesto ninguna provisión por impuestos.

Adicionalmente a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Grupo no mantiene ninguna provisión medioambiental ni contingencias.

b) Avales

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo tiene contratados avales por importe de 283 miles de euros (235 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

16. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

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

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

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

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

Se hace constar que todos los miembros del Consejo de Administración comunican si a 31 de diciembre de 2024 mantienen participaciones directas o indirectas en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo. Sin embargo, no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, por su parte ni por personas vinculadas a ellos con intereses en el Grupo.

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) a los miembros del Consejo de Administración de la sociedad dominante ha ascendido a 150 miles de euros. Esta cantidad corresponde a sus servicios prestados durante el ejercicio 2024 y se ha pagado en diciembre. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ha ascendido a 288 miles de euros. Por un lado, 140 miles de euros corresponden a sus servicios prestado durante el ejercicio 2022, pagado en enero 2023. Por otro lado, 148 miles de euros se corresponden a sus servicios prestados durante el ejercicio 2023, este último importe se pagó el 18 de diciembre de 2023. Ha habido remuneración a la alta dirección por importe de 179 miles de euros durante el 2024 (en el ejercicio 2023 se pagaron 70 miles de euros).

Asimismo, la Sociedad dominante ha pagado 33 miles de euros en concepto de primas por seguros de responsabilidad civil que cubran a los miembros del Consejo de Administración de la misma o a la alta dirección por el ejercicio de su cargo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 (35 miles de euros durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y la alta dirección no han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y la alta dirección no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo constituidos por el Grupo. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, no existe personal de alta dirección que no pertenezca al Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

17. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

17.1 Transacciones con partes vinculadas

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

		Miles de euros
	A 31 de diciembre de 2024	**A 31 de diciembre de 2023**
Otros gastos de explotación		
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	8
Mazabi Gestión, S.L.	1.444	2.750
Total	**1.444**	**2.758**
Ingresos financieros		
Atalaya Atocha, S.L.	86	83
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	23	50
Total	**109**	**133**

Durante el ejercicio 2024 el Grupo no se ha registrado adicionalmente ningún importe en relación con la comisión de intervención a Mazabi Gestión, S.L. imputado directamente contra Ganancias acumuladas (ningún importe tampoco a 31 de diciembre de 2023) y ningún importe imputado como mayor valor de las inversiones inmobiliarias.

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

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

Durante el ejercicio 2023 el Grupo no se ha registrado adicionalmente ningún importe en relación con la comisión de intervención a Mazabi Gestión, S.L. imputado directamente contra Ganancias acumuladas

(ningún importe a 31 de diciembre de 2022) y ningún importe imputado como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (466 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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

17.2 Saldos con partes vinculadas

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Miles de euros

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

Miles de euros

A 31 de diciembre de 2023	Créditos con accionistas	Créditos con entidades contabilizadas por el método de la participación	Deudas con accionistas	Proveedores, entidades vinculadas
Atalaya Atocha, S.L.	-	1.458	-	-
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	-	1.000	-	-
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (*)	2.225	-	49.765	-
Mazabi Recoletos, S.L.	-	-	-	-
Total	**2.225**	**2.458**	**49.765**	**-**

(*) El saldo registrado a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 con la sociedad Merlin Properties SOCIMI, S.A. corresponde a la cuenta a cobrar, que se encuentra registrada dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias como parte de los activos aportados en la transacción (Nota 6).

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

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

- El "Centro Comercial La Fira" por un valor de 84.859 miles de euros, sin carga hipotecaria asociada
- El "Centro Comercial Thader" por un valor de 72.593 miles de euros, sin carga hipotecaria asociada
- El parque de medianas superficies alquilado a Leroy 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: la recompra de estas acciones se ejecutó el 27 de julio de 2022 por un importe de 80.964 miles de euros que se correspondía con un precio de 15,70 €/acción para la amortización de 5.156.925 acciones propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A.

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

excediera del número de Acciones Liquidas A. En relación con este mecanismo, la Sociedad dominante procedió a registrar un pasivo por valor de 10.000 miles de euros surgido de la combinación de negocios y a pesar de que está condicionado a que las acciones no fuesen transmitidas con anterioridad por Merlin por su total o en parte, siguiendo un principio de prudencia en la combinación de negocios, para reflejar las obligaciones de recompra anteriormente descritas respectivamente en relación con las acciones B.

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

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

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.

17.4 Contrato de gestión

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

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

Servicios

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

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

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

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

Obligaciones de las partes

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

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

Remuneración

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

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

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

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

de enajenación de activos inmobiliarios, el 1,5% del importe de cada venta o el valor bruto otorgado al activo inmobiliario.

Forma de pago

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

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

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

Duración y vigencia

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

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

18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y POR LA LEY 11/2021

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

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

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

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

La Sociedad disponía a 31 de diciembre de 2023 de reservas posteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 1.519 miles de euros. De las cuales 1.210 miles de euros procedían de rentas que han tributado al tipo general de gravamen, y 309 miles de euros a rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento.

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

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

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

A este respecto, sobre los 8.727 miles de euros:

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

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

Durante el ejercicio 2024 no se ha distribuido dividendo.

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 del ejercicio 2023 por importe de 8.727 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 27 de junio de 2023.
- Dividendo del ejercicio 2022 por importe de 1.038 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 5 de abril de 2022.

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

Ver Anexo II.

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

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

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

No es de aplicación.

19. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Miles de euros	
	2024	2023
	PwC	PwC
Servicios de auditoría de cuentas	70	67
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	-	-
Otros servicios prestados por el auditor (*)	24	37
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	-
	94	**104**

(*) No se incluyen servicios fiscales.

20. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

21. HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 hasta la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, con fecha 31 de marzo de 2025 se han producido varios hechos posteriores relevantes que se revelan a continuación:

- Con fecha 20 de marzo de 2025 la Sociedad dependiente Mazabi General Dávila, S.L. ha firmado una nueva financiación con Kutxabank por un nominal de 12 millones de euros con un vencimiento de 15 años y a un tipo de interés EURIBOR (6M) + 1,15%. El destino de los fondos dispuestos ha sido a la amortización voluntaria anticipada de la financiación que tenía la compañía con el Banco Santander.

- Por otro lado, con fecha 27 de marzo de 2025 la Sociedad dominante ha llegado a un acuerdo, sujeto de elevación a público el próximo 1 de abril de 2025, para la venta del inmueble sito en Plaza Mayor, 6 en Madrid por un importe de 3.200 miles de euros. Parte de los fondos obtenidos se destinarán a la amortización de la hipoteca asociada al inmueble por un importe de 1.127 miles de euros.

- Con fecha 25 de marzo de 2025, la Junta General de Socios de Mazabi General Dávila S.L, ha autorizado la transmisión del 90% de sus participaciones sociales propiedad de la Sociedad dominante por un valor neto de 5.200 miles de euros, de los cuales la Sociedad dominante había recibido, a 31 de diciembre de 2024, 2.000 miles de euros en concepto de anticipo.

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

A 31 de diciembre de 2024

Nombre	Centro Principal de Actividad	Domicilio	Sociedad Titular de la Participación	Participación % sobre el nominal	Tipo de vinculación	Método de Integración	Actividad
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	65,17	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	53,21	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Atocha, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	32,14	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	Cl Copérnico Num.54 P.5 Pta.2 08021	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	34,05	Operación conjunta	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	C/ Velázquez 123 5º 28006	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2023

Nombre	Centro Principal de Actividad	Domicilio	Sociedad Titular de la Participación	Participación % sobre el nominal	Tipo de vinculación	Método de Integración	Actividad
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	65,17	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	53,21	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Atocha, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	32,14	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	Cl Copérnico Num.54 P.5 Pta.2 08021	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	34,05	Operación conjunta	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	C/ Velázquez 123 5º 28006	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria

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

ANEXO II – INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DEL GRUPO

silicius SOCIMI

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

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en miles de Euros)

INTRODUCCIÓN

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

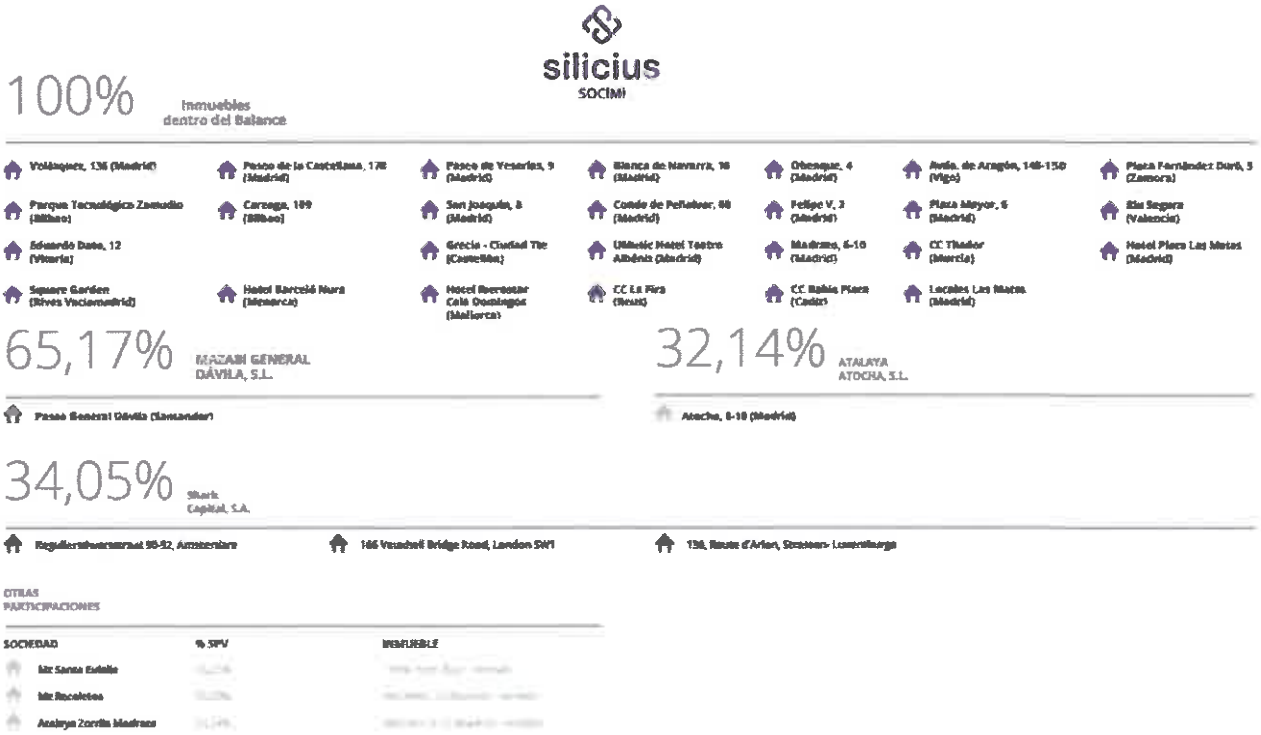
1.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

La Sociedad dominante comunicó con fecha 27 de septiembre de 2019 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Con fecha 23 de septiembre de 2021, SILICIUS comenzó a cotizar en BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) con el 100% de sus acciones. A 31 de diciembre de 2024, el capital social asciende a 31.394 miles de euros, representado por 31.393.925 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

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



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

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

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

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

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

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

2.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y RESULTADOS DEL GRUPO

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

Asimismo, la sociedad dominante como miembro de EPRA (European Public Real Estate Association), sigue los estándares de mejores prácticas a la hora de reportar, lo que permite al inversor comparar con mayor facilidad determinadas medidas que son específicas del sector inmobiliario. Las medidas se encuentran detalladas en el Anexo XX. De hecho, durante el ejercicio 2024 la sociedad dominante ha sido premiada por

EPRA con el oro en la categoría de Best Practices Recommendations (BPR). En esta misma categoría ha obtenido el 'Most Improve Award', concedido a las empresas que han mejorado notablemente el cumplimiento de sus informes financieros con las Directrices EPRA BPR.

2.1- PRINCIPALES MAGNITUDES

Durante 2024 se ha ejecutado satisfactoriamente el Plan de estabilización y crecimiento (incremento de la renta bruta y neta de los inmuebles hasta su situación óptima, invirtiendo el Capex necesario que genere más rentas incrementando así el valor para el accionista) con mucha actividad comercial, incremento de rentas comparables (Like-for-Like) por encima de la inflación e incrementos muy significativos de la ocupación sobre todo en los inmuebles CC Thader y Rivas.

Renta bruta de los 28,7 millones de € y renta neta de 21,7 millones de €.

En términos comparables, Like-for-Like, la evolución de rentas brutas ha sido de +6.4% respecto a FY23 con crecimiento positivo en todos los segmentos salvo oficinas, por encima de la inflación de Dic/23 (3.1%).

EBITDA positivo de 16,4 millones de € (-7.9% respecto al FY23) mejorando el ratio EBITDA/Renta Neta hasta un 75.6% (vs 72.3% de FY23) con FFO positivo de 0,7 millones de € (+1,400.0% respecto a FY23).

Al cierre del ejercicio, el valor bruto de sus activos (Gross Asset Value, GAV,) alcanza los 581 millones de euros, frente a los 597 millones de diciembre de 2023. La variación se desglosa en un +1% por el Capex invertido en los inmuebles, -1.2% por las ventas del periodo y un -2.5% de variación en términos comparables Like-for-Like, debido al incremento las "Exit Yields" de media de la cartera en +0.08% respecto al cierre de 2023.

Se ha producido un incremento de la ocupación del total de la cartera (en explotación y en rehabilitación) en +8.7% respeto a FY23 con incremento de otro +7.1% de la ocupación cartera en explotación (excluyendo inmuebles en rehabilitación).

Se han firmado 187 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie agregada total superior a 30.600m2 contratados. Los segmentos Centros comerciales, retail y Oficinas (Rivas) son los que han acaparado la principal actividad comercial. Además, el periodo medio de vigencia de contratos de alquiler ponderado (PMA) se incrementa hasta los 6,3 años (+0,2 años respecto a FY23)

Durante el ejercicio se ha formalizado la venta de un activo no estratégico (Hotel Cala Mandía Park en Mallorca) por un importe de 7,4 millones de € (costes de transacción no incluidos), habiéndose amortizado la hipoteca del inmueble por 2,8 millones de €.

Se continúa con la amortización ordinaria de la deuda, siendo la deuda financiera neta de 192 millones de €, manteniéndose el LTV en 33.2% con un plazo medio de vencimiento de 7 años y un coste medio de un 5.1%.

En 2024 también se ha publicado la primera Memoria de Sostenibilidad habiéndose obtenido reconocimiento por parte de EPRA una plata en Guidelines and the Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) por su memoria de sostenibilidad. Además, la sociedad dominante ha obtenido la certificación UNE 19601:2017, el principal estándar en España en materia de compliance penal. Esta certificación, concedida por Bureau

Veritas, avala la solidez del Sistema de Gestión de Compliance Penal de la compañía y su compromiso con las mejores prácticas en prevención de riesgos penales y buen gobierno corporativo.

EPRA sBPR SILVER

UNE 19601

BUREAU VERITAS Certification

PRINCIPALES KPIS

31 INMUEBLES	**313.167** M² SBA	**86%** Ocupación [1]	**6,3 años** WAULT [2]

FINANCIERO

28,7M€ Rentas Brutas [3]	**21,7M€** Rentas Netas	**16,4M€** EBITDA Contable	**(15,2M€)** Resultado consolidado IFRS

CORPORATIVO

581M€ GAV [4]	**192M€** Deuda Neta 7 años de vencimiento medio	**33.2%** LTV	**5.1%** Tipo de interés medio

(1) [illegible]

(2) [illegible]

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

(4) GAV = Valoración RICS de Savills a 31/12/23 aplicado a proporción en base al porcentaje de propiedad de Silicius sobre los activos. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros

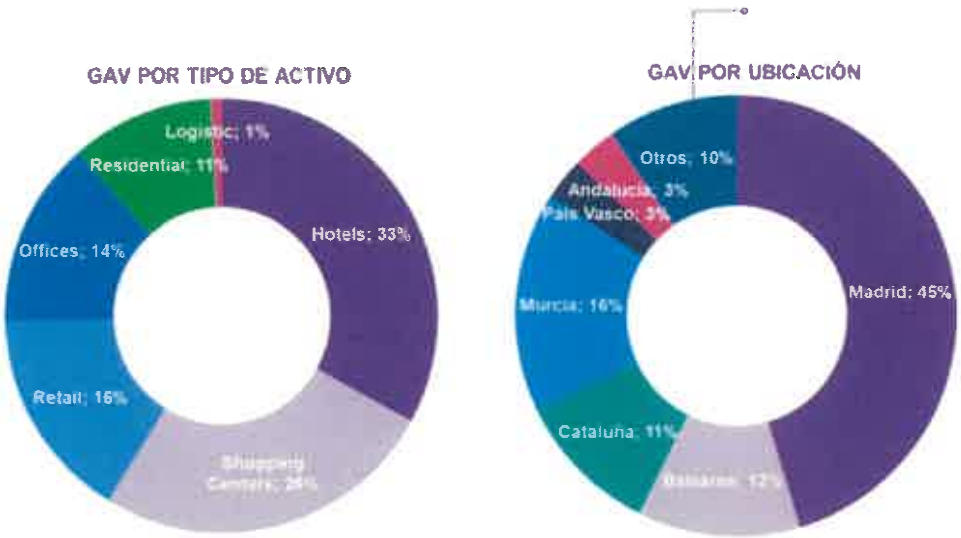
2.2- CARTERA

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

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

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

Inversiones Inmobiliarias	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Retail – Comercial	14	14
Oficinas	6	6
Hotel	4	5
Centro Comercial	3	3
Logístico	1	1
Residencial	3	3
Total	**31**	**32**



Renta Bruta por Segmento

	Renta Bruta (€ miles)	SBA (m^2) Total	SBA (m^2) en explotación	Renta pasante (€/m2/mes)	Ocupación en Explotación	PMA (Años)
Hotels	9.381	46.019	46.019	16,99	100,0%	9,9
Shopping Centers	10.280	96.577	96.577	8,87	81,2%	2,6
Retail	4.501	36.375	36.375	10,31	93,7%	2,2
Offices	3.005	106.998	34.427	7,27	62,0%	15,3
Residential	1.136	14.794	14.794	6,40	98,5%	1,4
Logistics	376	12.404	12.404	2,52	100,0%	2,0
TOTAL	**28.678**	**313.167**	**240.596**	**9,93**	**86,0%**	**6,3**

LOCALES

ACTIVOS: 14
36.375 de m² SBA

HOTELES

ACTIVOS: 4
46.019 de m² SBA

OFICINAS

ACTIVOS: 6
106.998 de m² SBA

RESIDENCIAL

ACTIVOS: 3
14.794 de m² SBA

CENTROS COMERCIALES

ACTIVOS: 3
96.577 de m SBA

LOGÍSTICO

ACTIVOS: 1
12.404 de m² SBA

2.3- EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Durante el ejercicio 2024 se ha producido una variación negativa, comparado con el ejercicio 2023, de las rentas brutas a las netas en términos absolutas debido a las 8 ventas del año 2023, pero en términos comparables (Like-for-Like) se ha demostrado la fortaleza y el buen rendimiento operativo de la cartera con incrementos de renta bruta por encima de la inflación.

(€ millones)	FY 2024	FY 2023	Variación
Total Ingresos	31,5	34,6	-8,9%
Rentas Brutas	28,7	29,8	-3,6%
Rentas Brutas después de incentivos (1)	26,5	28,5	-7,2%
Rentas Netas	23,3	24,6	-5,3%
Margen (4)	88%	86%	-2,1%
EBITDA Contable (2)	16,4	17,8	-7,7%
Margen	62%	62%	2,1%
FFO (3)	0,7	-0,3	116%
Resultado Neto (IFRS)	-15,2	-27,3	44,2%

(€ millones por acción)	FY 2024	FY 2023	Variación
FFO	0,02	-0,01	-29,2%
Resultado Neto (IFRS)	-0,31	0,87	-64,4%
EPRA EPS	1,45	1,90	-23,7%
EPRA NTA	9,95	10,68	-13,7%

(1) Rentas Brutas, sin incluir repercusiones de gastos a los arrendatarios y sin descontar las bonificaciones e incentivos otorgados a los arrendatarios. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.
(2) El EBITDA contable se calcula como el resultado neto operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
(3) FFO equivale a EBITDA contable menos pagos de intereses netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades
[illegible]
(4) Margen de incentivos

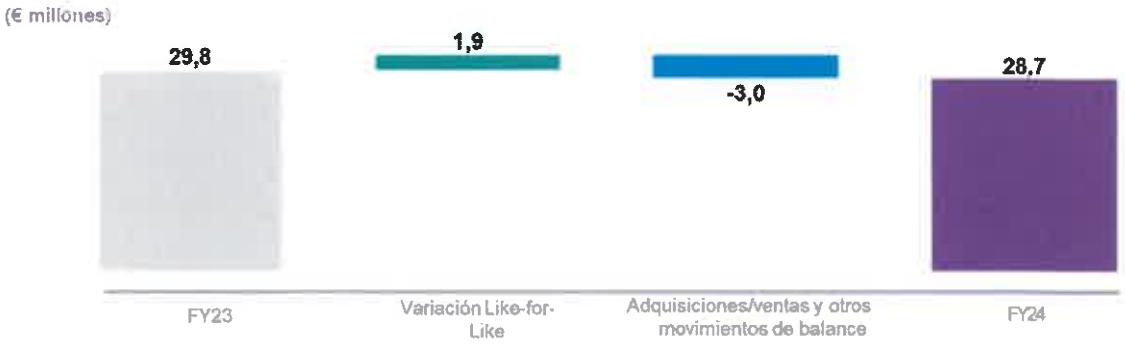
Los principales ratios del Grupo son:

	2024		2023	
	Miles de Euros	2024 vs 2023 (%)	Miles de Euros	2023 vs 2022 (%)
Cifra de Negocios	31.555	(8%)	34.554	(14%)
Resultado Neto (1)	(15.183)	70%	(27.251)	(355%)
Patrimonio Neto (1)	308.124	(6,6%)	331.405	(10%)

(1) Atribuido a la Sociedad dominante

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

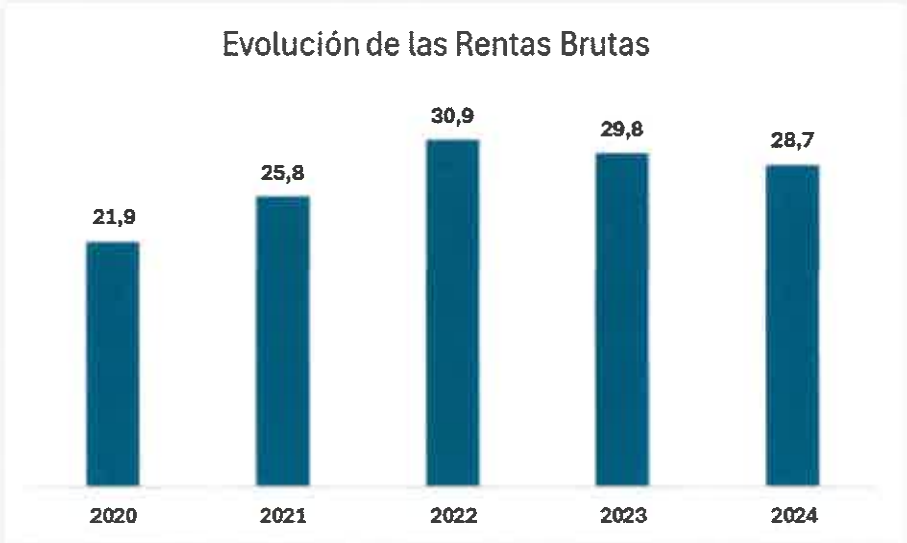
- **Crecimiento LfL positivo en todas las tipologías, salvo en Oficinas, por encima de la inflación de Dic/23 (3.1%).**
- **De media crecimiento de un 6.4% en términos comparables o Like-for-Like.**
- **Hotelero, Centro comerciales y residencial son los segmentos que más crecen gracias a los escalados de las rentas y nuevas comercializaciones.**



(1) Rentas Like-for-Like (Renta LfL) Importe de las rentas brutas comparables entre dos periodos. Se calculan activo por activo excluyendo de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, así como otros ajustes atípicos como indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarlo con los estados financieros

Desglose de rentas brutas

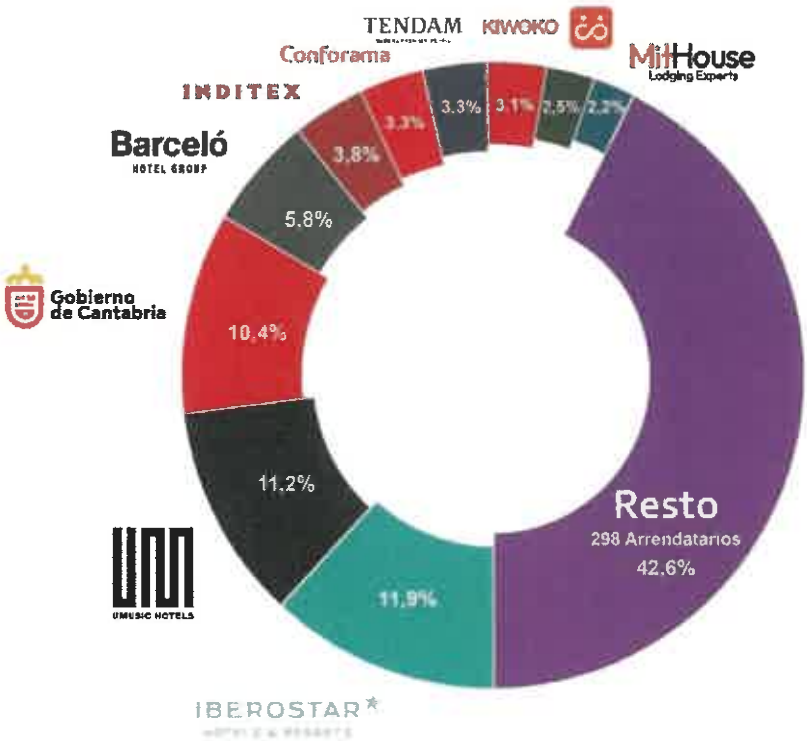
(€millones)	FY 2023	Var. LfL	Adq./Desinv	FY 2024	Var LfL
Hoteles	9,53	1,10	-1,25	9,38	11,6%
Centros Comerciales	9,75	0,53	0,00	10,28	5,5%
Retail	4,87	0,22	-0,59	4,50	4,5%
Residencial	1,27	0,12	-0,26	1,14	9,8%
Oficinas	3,98	-0,10	-0,88	3,01	-2,4%
Logístico	0,36	0,01	0,00	0,38	3,1%
Total	**29,8**	**1,9**	**-3,0**	**28,7**	**6,4%**



Renta bruta (€)							
LfL rental growth	**Total Group**	Hoteles	Centros Comerciales	Oficinas	Logística	Residencial	Retail
2023	**29.759.691**	9.530.622	9.746.403	3.983.551	364.251	1.268.877	4.865.987
(Adquisicio-nes/Desinver- siones)	**-2.979.391**	-1.254.679	0	-882.663	0	-256.741	-585.307
(Rentas de proyectos en desarrollo)	**0**	0	0	0	0	0	0
2024	**28.678.333**	9.380.520	10.279.978	3.005.206	375.543	1.136.265	4.500.821
Total del crecimiento LfL	**1.898.032**	**1.104.577**	**533.574**	**-95.682**	**11.292**	**124.129**	**220.142**

Arrendatarios y Perfil de Vencimiento

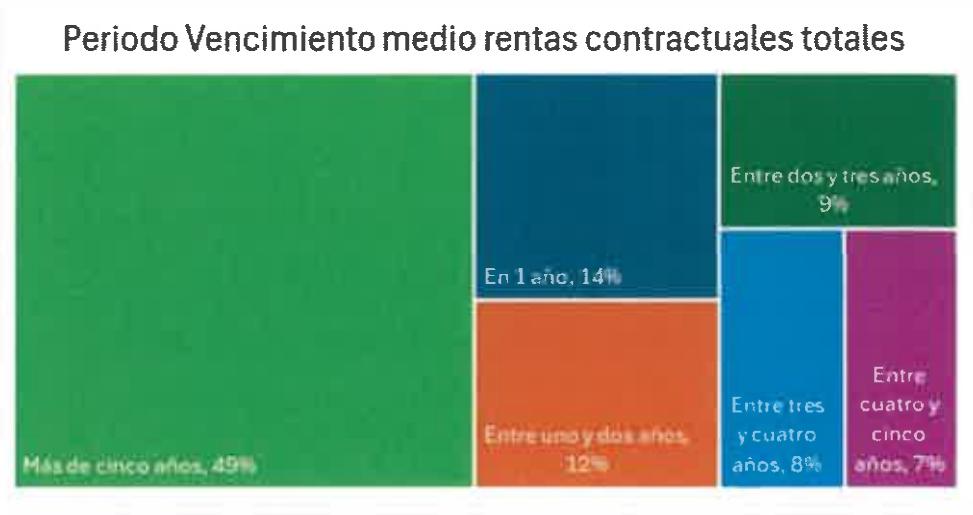
A cierre del 2023, la composición de arrendatarios de Silicius refleja una estrategia bien definida que combina el liderazgo de un referente como Iberostar, con la diversificación estratégica que aporta la presencia de Umusic Hotels y otros arrendatarios de referencia en el mercado.



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

	Miles de euros	
	31.12.2024	**31.12.2023**
En 1 año	25.932	25.269
Entre uno y dos años	21.395	19.144
Entre dos y tres años	17.102	16.136
Entre tres y cuatro años	14.857	9.464
Entre cuatro y cinco años	13.286	7.849
Más de cinco años	89.105	76.097
	181.677	**153.959**

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

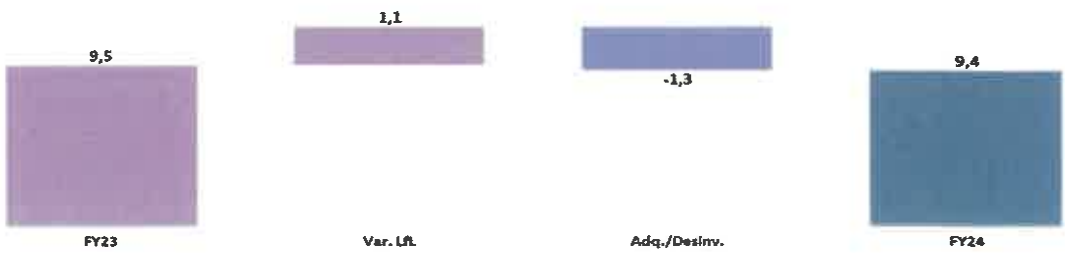


Desglose de segmentos

Hoteles:

La cartera de hoteles ha experimentado un incremento de rentas en términos "like for like" con respecto el 2023 provocada por los nuevos acuerdos alcanzados con los arrendatarios con rentas escalonadas sobre los contratos de arrendamiento devengadas este 2024. Las rentas brutas han experimentado un ligero descenso hasta los 9.380 miles de euros (-1,57% respecto a 2023), el descenso se debe a que en 2023 se vendió el hotel de Conil. En cuanto al nivel de ocupación se ha finalizado el ejercicio con un 100% (sin variación respecto a 2023).

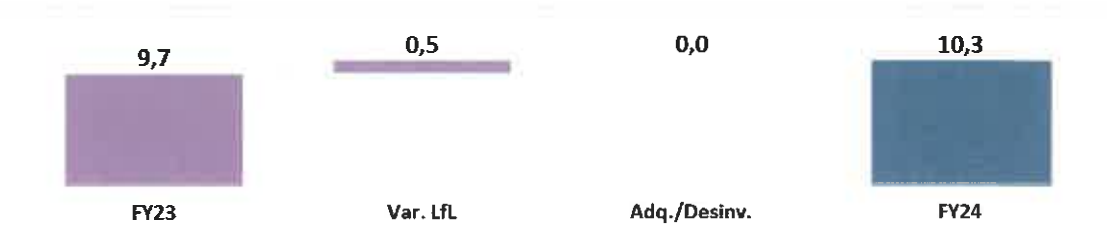
Este 2024 se han llevado a cabo la finalización de las obras de mejora y adecuación en el Hotel Tropicana en Cala Domingos por importe de 807 miles de euros, así como en el inmueble Urb. Cala Mandía por importe de 186 miles de euros. Este último se ha vendido en el mes de noviembre.



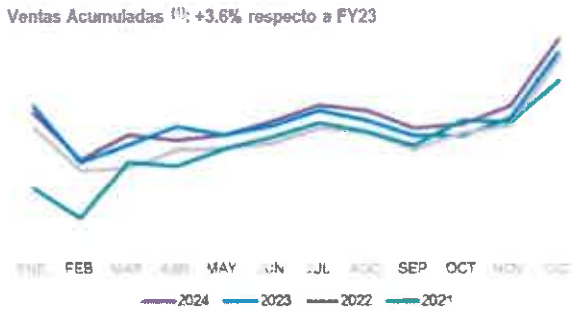
Centros Comerciales:

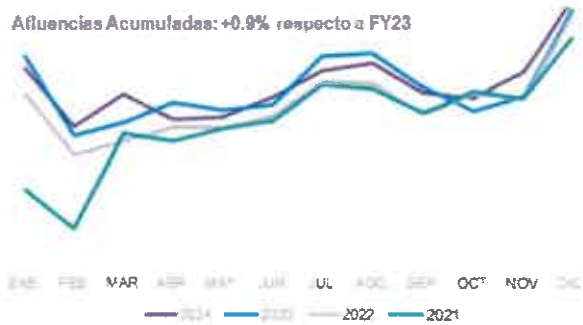
Las rentas brutas han aumentado hasta alcanzar los 10.279 miles de euros (+5,50% respecto al 2023). Se finaliza el periodo 2024 con una ocupación media de un 81% con 2.5 años de Periodo media de vigencia de los Arrendamientos. La afluencia anual ha presentado un incremento del 0,9% respecto a 2023 y las ventas se ven incrementadas en un 3,6 % respecto a 2023. Entre los principales contratos y renovaciones firmados en el ejercicio se encuentra Afro Burguer en CC Bahía Plaza; Saona, Areafit y Aires Burguer Bar en CC Thader; y Geek Atmosphere o MGI en CC Fira.

La mejora en activos corresponde a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en Centro Comercial La Fira, por un importe de 361 miles de euros y en el centro comercial Thader 2.753 miles de euros.



La afluencia en los tres centros comerciales asciende un 0,9% respecto a 2023 y las ventas, que han superado un volumen de facturación en conjunto de más de 87 millones de euros (+3,6 % vs 2023)





(1) Ventas declaradas en el ejercicio 2024 de cada uno de los años por los arrendatarios que ocupan los locales de los centros comerciales de la cartera

Oficinas:

La variación en el segmento de oficinas ha disminuido con respecto a 2023, en un -24,5% de rentas brutas, llegando a alcanzar un importe de 3.005 miles de euros. El descenso se debe a la salida del inquilino de Obenque, que durante parte de 2023 se encontraba en comercialización. Además, está comercializándose Rivas, pero aún hay muchos inquilinos con carencias. La ocupación a cierre de ejercicio es de 62%, similar al dato de 2023%.

Residencial:

La cartera de residencial ha aumentado en rentas en términos "like for like" un 9,8% con respecto al 2023, alcanzando unas rentas brutas de 1.136 miles de euros. La ocupación a cierre de ejercicio es de un 98%.

Durante el ejercicio 2024 se han continuado las obras de mejora y adecuación del inmueble en Calle Los Madrazo. La inversión durante el ejercicio 2024 ha ascendido a 519 miles de euros.

Retail:

El segmento de Retail ha experimentado un descenso en rentas brutas llegando a un total de 4.500 miles de euros, un -7,51% menos que en 2023. Este descenso se debe a la venta de Amara, Nassica, la Mediana Parque Oeste y Paseo de la Habana. La ocupación a cierre del ejercicio es de un 93%.

Logístico:

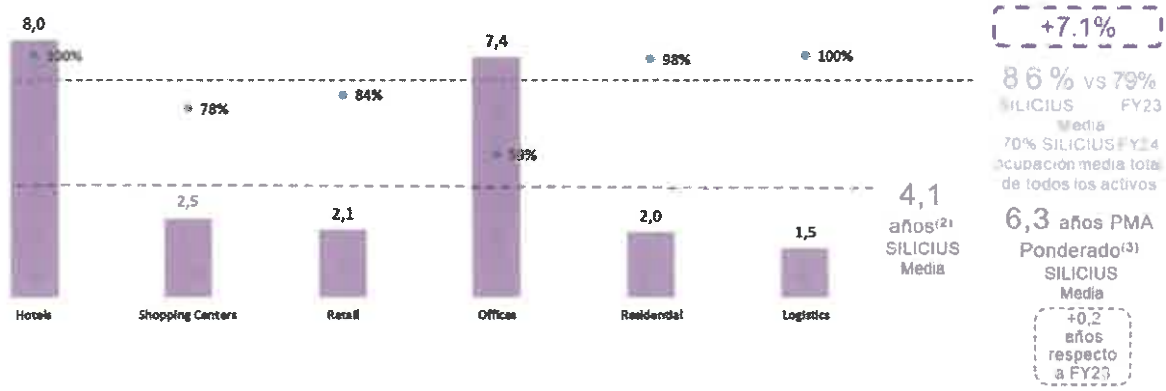
En cuanto al segmento logístico, la variación ha sido positivo llegando a los 375 miles de euros en 2024, un 3,1% por encima de las rentas del 2023. Esta variación es debida a la actualización del IPC. La ocupación se mantiene sin ninguna variación, finalizando el año con el 100% de ocupación.

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

Durante el ejercicio 2024 se ha producido Incremento de la ocupación de la cartera de activos en explotación en +7,1% respecto a FY23 gracias a las nuevas comercializaciones sobre todo en el segmento de Centros Comerciales, Retail y en Oficinas (Rivas). Además el Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler (PMA) ponderado finaliza en 6,3 años, que supone +0,2 años respecto al ejercicio 2023.

	PMA	PMA (ponderado)	Ocupación en Explotación
Hotels	9,2	9,9	100%
Shopping Centers	2,5	2,6	81%
Retail	2,2	2,2	94%
Offices	7,2	15,3	62%
Residential	3,0	1,4	98%
Logistics	2,0	2,0	100%
Media	**4,1**	**6,3**	**86%**

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



[1] Ocupación calculada en base a la superficie alquilada sobre la superficie bruta alquilable total de los activos en explotación (queda fuera de este cálculo la superficie alquilable de los activos en rehabilitación (Rivas Ed A, C y D)
[2] Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler
[3] Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler ponderado por la renta bruta del ejercicio 2024 de cada contrato de alquiler

(Expresado en miles de Euros)

Total portfolio	2024 SBA (m^2)	Dif vs 2023	SBA alquil. (m^2)	Dif vs 2023	% ocupación	2023 SBA (m^2)	SBA alquil. (m^2)	% ocupación
Hotel	46.019	-7.437	46.019	-7.437	100,0%	53.456	53.456	100,0%
C. Comercial	96.577	0	78.431	12.089	81,2%	96.577	66.342	68,7%
Retail	36.375	0	34.072	3.768	93,7%	36.375	30.304	83,3%
Oficinas	106.998	0	34.479	13.224	32,2%	106.998	21.255	19,9%
Residencial	14.794	0	14.566	892	98,5%	14.794	13.674	92,4%
Logístico	12.404	0	12.404	0	100,0%	12.404	12.404	100,0%
	313.167	**-7.437**	**219.971**	**22.535**	**70,2%**	**320.604**	**197.436**	**61,6%**

Explotación	SBA (m^2)	Dif vs 2023	SBA alquil. (m^2)	Dif vs 2023	% ocupación	SBA (m^2)	SBA alquil. (m^2)	% ocupación
Hotel	46.019	-7.437	46.019	-7.437	100,0%	53.456	53.456	100,0%
C. Comercial	96.577	0	78.431	12.089	81,2%	96.577	66.342	68,7%
Retail	36.375	0	34.072	3.768	93,7%	36.375	30.304	83,3%
Oficinas	34.427	0	21.353	2.360	62,0%	34.427	18.993	55,2%
Residencial	14.794	7.782	14.566	8.673	98,5%	7.012	5.893	84,0%
Logístico	12.404	0	12.404	0	100,0%	12.404	12.404	100,0%
	240.596	**345**	**206.846**	**19.453**	**86,0%**	**240.252**	**187.392**	**78,0%**

Fuerte actividad comercial durante el ejercicio 2024 con la firma de 187 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie total de más de 30.600m^2 contratados. Los segmentos que más actividad han concentrado han sido los Centros Comerciales, Retail y Oficinas (el inmueble de Rivas en concreto)

Nº DE CONTRATOS FIRMADOS (IN), RESUELTOS (OUT) Y NETO (DIFERENCIA)
(nº de contratos de arrendamiento)

OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES

CC Thader

Square Garden - Rivas

CC Fira

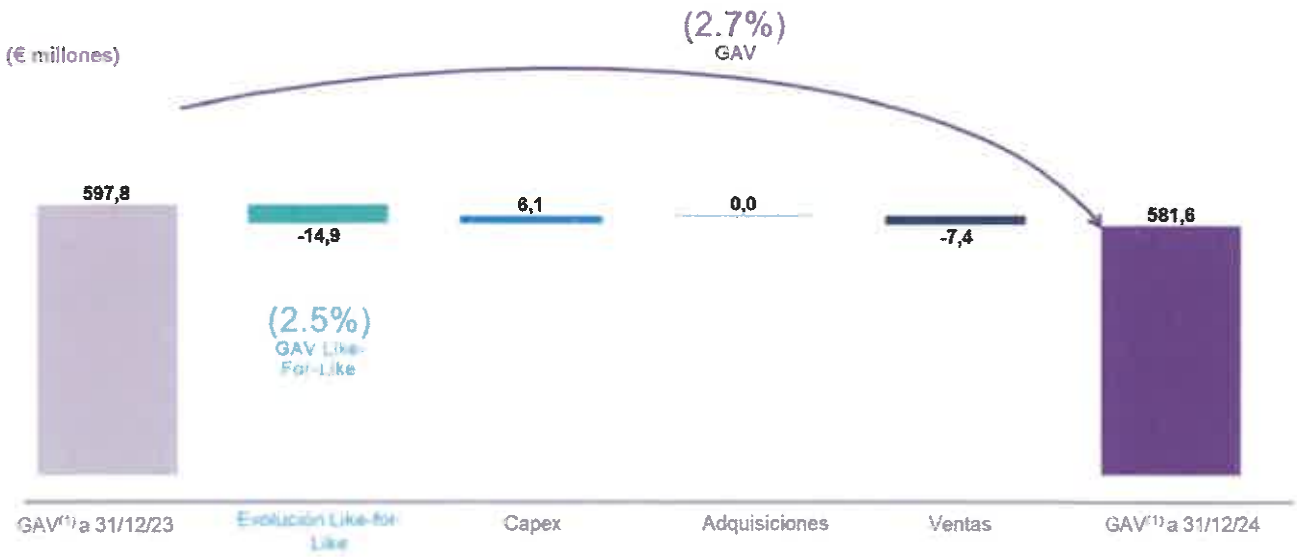
Los Madrazo

CC Bahia Plaza

2.3- VALORACIÓN DE LA CARTERA

La cartera del Grupo ha sido valorada por SAVILLS, ascendiendo a un GAV ([1]) total de 581 millones de euros. El desglose del GAV es el siguiente:

(€millones)	GAV (1) a 31/12/2024	Variación LfL
Hotel	192,3	-0,80%
Retail	92,0	-0,20%
Oficinas	81,1	-7,80%
Logístico	4,7	-2,70%
Centro Comercial	149,5	-4,80%
Residencial	62,1	1,80%
Total	**581,6**	**-2,50%**

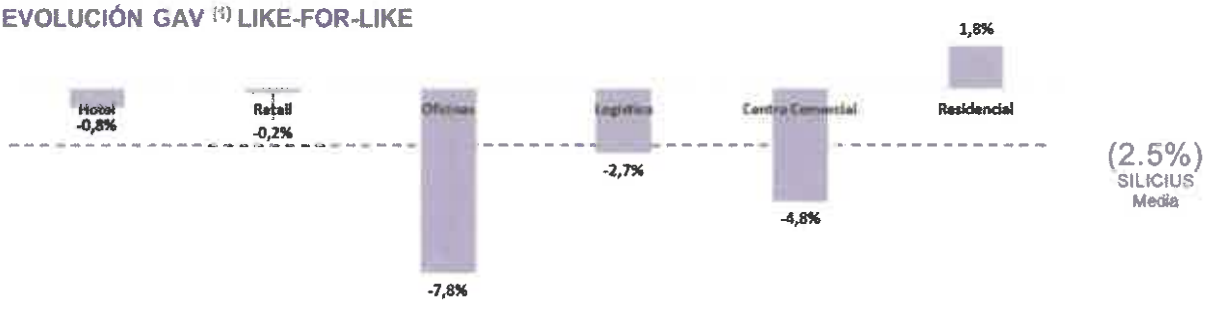


[1] GAV = Valoración RICS de Savills Aguirre Newman a 31/12/23 y a 31/12/24 aplicado a proporción en base al porcentaje de propiedad de Silicius sobre los activos. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarle con los estados financieros

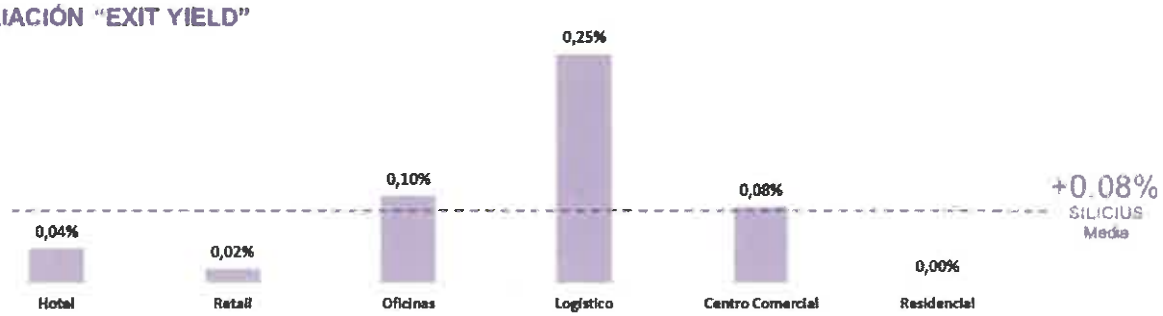
Evolución del GAV "Like-for-Like"

En términos LfL, ligera bajada de -3.6% motivado por la subida de las "Exit Yields" (+0,2% pbs de media) aplicados por el valorador independiente externo por criterios de mercado

EVOLUCIÓN GAV [1] LIKE-FOR-LIKE

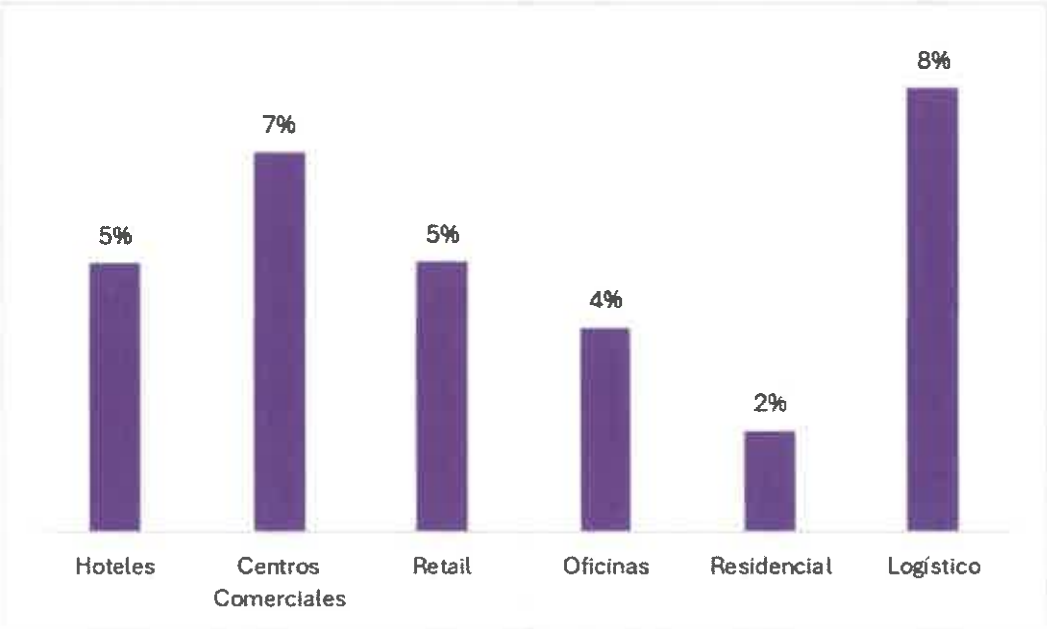


VARIACIÓN "EXIT YIELD"



[1] GAV = Valoración RICS de Savills 31/12/24

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



Actividad inversora y desinversora

El detalle de capex del ejercicio 2024 es el siguiente:

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

Las mejoras en activos corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad del Grupo, destacando, entre otros, 495 miles de euros en el Edificio Arista, 189 miles de euros en el inmueble Urb. Cala Mandía, 519 miles de euros en el inmueble sito en Calle Los Madrazo y 807 miles de euros en el inmueble Hotel Cala Domingos.

Además, durante 2024, se ha formalizado la venta de un inmueble no estratégico, el hotel de 3* Cala Mandía en Mallorca, por 7,4 millones de € habiendo amortizado en unidad de acto la hipoteca del inmueble por 2,8 millones de €.

	Activo	Tipología	Fecha de Venta	Precio [1] (€ millones)
	Hotel Cala Mandía	Hotel	Nov-24€	7,4 m

Evolución previsible de la Sociedad en 2025

La evolución esperada en 2025 es favorable, el Grupo espera continuar con sus elevadas tasas de ocupación y mantener su sólido flujo de caja, debido al largo periodo de arrendamiento restante (6.4 años desde el 31 de diciembre 2024, ponderado por las rentas brutas).

3.- RECURSOS DE CAPITAL Y LIQUIDEZ:

3.1. Endeudamiento

La estrategia del Grupo pasa por gestionar activamente tanto el activo como el pasivo del Grupo. En relación con el pasivo, el objetivo es mantener una ratio de LTV sostenido, alargar el periodo de vencimiento medio de la deuda, así como aprovechar las condiciones actuales de mercado para reducir o mantener los niveles de coste financiero.

Durante el ejercicio 2024, el Grupo, como consecuencia de la venta de fecha 29 de noviembre de 2024 (Cala Mandía) se ha amortizado la deuda asociada a dicho activo por un total de 2.850 miles de euros.

A cierre del ejercicio 2024 el endeudamiento financiero del Grupo asciende a 204.8 millones de euros, conformado por financiaciones corporativas sin garantía hipotecaria, leasings y préstamos hipotecarios. El Ratio LTV del grupo asciende a 33,2% con un tipo de interés medio de 5,13%.

	31/12/2024	31/12/2023	YoY
Deuda Financiera Bruta	€ 204,8	€ 221,9	-7,7%
Caja y Equivalentes	€ 11,4	€ 20,9	-45,3%
Deuda Financiera Neta	€ 193,4	€ 201,1	-3,8%
GAV (1)	€ 581,6	€ 597,6	-2,7%
LTV	33,2%	33,6%	-1,3%
Tipo de interés medio	5,13%	6,23%	-17,6%
Endeudamiento a tipo fijo	18,9%	20,0%	-5,5%
Vencimiento medio (años)	7	7	-5,2%
Deuda sin recurso	0,7%	2,4%	-71,1%

(1) Suma de valoración de los inmuebles, así como el valor de las sociedades participadas integradas por el método de puesta en equivalencia

Los vencimientos de la deuda a cierre del ejercicio 2024 son los siguientes:

	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	69.348	2.908	8.295	7.278	16.773	46.473	**151.075**
Otras deudas	7.866	-	-	-	-	-	**7.866**
Otros pasivos financieros	46.821	886	504	141	1.589	2.492	**45.946**
	124.035	**3.794**	**8.799**	**7.419**	**18.362**	**48.965**	**204.887**

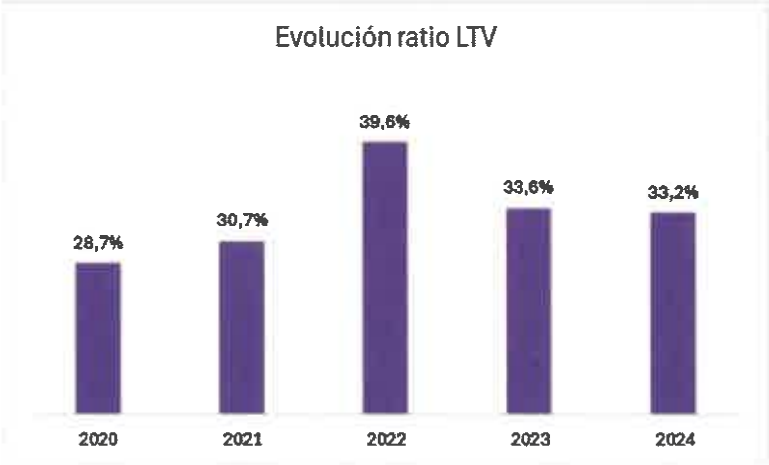
Ratios de endeudamiento:

	2024	2023
RCSD	71%	120%
LTV	33,2%	37%
GAV	581.636	597.604

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 liquidez de SILICIUS a 31 de diciembre de 2023 asciende a 11,4 millones de euros.

3.3 Obligaciones y operaciones fuera de balance

Asimismo, el Grupo tiene un horizonte de proyectos en distintos grados de avance en los que tiene comprometidos para el ejercicio 2025 por un importe de 8,2 millones de euros.

4.- EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

Las acciones de la Sociedad matriz cotizan en el BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) desde el 23 de septiembre de 2021. Las acciones salieron a cotizar a 15,40 €/acción cerrando a 10,90€/acción a 31 de diciembre de 2024.

5.- ACCIONES PROPIAS

El movimiento habido durante el ejercicio 2024 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2023	**14.211**	**(209)**
Adquisiciones	7.249	(91)
Bajas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2023	**21.460**	**(300)**
Adquisiciones	-	-
Bajas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	**21.460**	**(300)**

Con fecha de 12 de abril de 2021, Silicius suscribió con Renta 4 Banco, S.A. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad Dominante. Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2024 representan el 0,068% del capital social de la Sociedad y totalizan 21.460 acciones. El coste medio de las acciones propias a 31 de diciembre de 2024 ha sido de 12,70 euros por acción.

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

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

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

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

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

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

6.1 Riesgo de mercado:

El Grupo está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad.
No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes. Es por ello que, a 31 de diciembre de 2024, la ocupación media de la cartera de activos en explotación es del 86%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 6,3 años (ponderado por las rentas brutas).

6.2 Riesgo de crédito:

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

6.3 Riesgo de liquidez:

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

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

6.4 Riesgo de tipo de interés:

A cierre de 2024 el Grupo tiene un tipo de interés medio de 5,1% con un endeudamiento a tipo fijo del 20%.

6.5 Riesgo de tipo de cambio:

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

6.6 Riesgos ligados a las acciones:

El riesgo asociado a la valoración; en la valoración de las acciones de la Sociedad dominante, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de Savills a 31 de diciembre de 2024. Para la fijación de dicho precio, la Sociedad ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles, la futura actualización de las rentas y la rentabilidad de salida estimada.

6.7 Riesgo fiscal:

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

Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la

inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

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

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

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

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

7.- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

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

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

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

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

Distribución resultado:

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

	Miles de euros	
	2024	**2023**
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	**(20.646)**	**(1.234)**
Aplicación:		
Reserva legal	-	-
Reserva voluntaria		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(20.646)	(1.234)
Dividendos	-	-
	(20.646)	**(1.234)**

8.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARRROLLO

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el año 2024 ni el 2023.

9.- PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

	2024	**2023**
	Días	**Días**
Período medio de pago a proveedores	19	22
Ratio de operaciones pagadas	18	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	33	13
	Importes (Miles de euros)	**Importes (Miles de euros)**
Total de pagos realizados	32.468	49.634
Total de pagos pendientes	1.248	1.249

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

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

Número (unidades)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	4.910	5.549
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	90%	87%

Volumen (miles de euros)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	29.793	43.093
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	91%	87%

10.- CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIOAMBIENTE

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

El objetivo es perseguir la diferenciación de sus inmuebles en esta línea y, con este fin, en 2024 el Grupo ha continuado avanzando en la integración de la sostenibilidad en su cartera de activos realizando inversiones para la mejora del rendimiento ambiental de los inmuebles.

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

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

11.- PERSONAL

El número de empleados a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, distribuido por categorías:

Categorías	A 31 de diciembre de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Directivos	4	4
Titulados superiores	5	5
Administrativos y otros	10	10
	19	**19**

La Distribución por sexos a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

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

Durante el 2024 se han llevado a cabo distintos tipos de formación se ha incluido tanto el personal como a los miembros del Consejo de Administración:

Tipo de formación:	A 31 de diciembre de 2024		
	Hombres	Mujeres	Total horas
PBCyFT	21	20	41
Ciberseguridad	9	16	25
ESG	280	338	618
PRL	89	91	180
Complimiento Penal	29	32	61
Sistema control interno	10	10	20
Inglés	6.207	6.207	12.414
	6.645	**6.714**	**13.359**

12.- MEDIDAS CONTRA EL FRAUDE Y LA CORRUPCIÓN.

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

Lucha contra la Corrupción:

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

Acciones Propuestas:

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

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

ANEXO I: MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

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

GLOSARIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anexo II: Magnitudes EPRA

		2024	2023
Resultado neto EPRA (€millones)	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	45.410.670	59.758
Resultado neto por acción EPRA		1,45	1,9
EPRA NAVs:			
- EPRA NRV	El EPRA Net Reinstatement Value (NRV): asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor necesario para reconstruir la entidad	9,95	10,68
- EPRA NTA	El EPRA Net Tangible Assets (NTA): asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando por tanto determinados niveles de pasivos por impuesto diferido	9,95	10,68
- EPRA NDV	El EPRA Net Disposal Value (NDV): representa el valor de los accionistas bajo un escenario de liquidación, en el cual los pasivos por impuestos diferido, instrumentos financieros y otros ajustes se calculan teniendo en cuenta la totalidad del pasivo latente, netos de cualquier impuesto	9,9	10,62
EPRA Net Initial Yield	Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición	7,10%	7,80%
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento de periodos de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	75%	80%
EPRA tasa de desocupación	Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado)	15,90%	15,90%
EPRA Cost Ratios:			
EPRA costes (incluyendo costes directos de vacantes)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente incluyendo los costes directos de desocupación	18,14%	26,47%
EPRA costes (excluyendo costes directos de vacantes)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente excluyendo los costes directos de desocupación	19,51%	28,44%
EPRA LTV	La deuda dividida entre el valor de mercado del activo. El propósito del EPRA LTV es evaluar el nivel de apalancamiento de una compañía inmobiliaria	33,10%	33,20%

EPRA EARNINGS

	EPRA Earnings	NOTAS	2024	2023
	Resultado Neto Consolidado según NIIF	13.1	31.555	34.554
	Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:		-	
(I)	Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	6	-15.356	-26.323
II)	Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses		-	-
(III)	Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos			
(IV)	Impuestos sobre los beneficios o pérdidas por venta de activos	15	-248	-629
(V)	Deterioro de valor del Fondo de Comercio			
(VI)	Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación			
(VII)	Costes de adqusición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures			
(VIII)	Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	15	1.748	1.748
(IX)	Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)			
(X)	Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores(4)			
	EPRA resultado neto		**45.410**	**59.758**
	Número de acciones	11	31.393.925	31.393.925
	EPRA resultado neto por acción		**1,45**	**1,90**
	Ajustes específicos de la compañía:			
(a)	Ajuste específico 1			
(b)	Ajuste específico 2			
	EPRA resultado neto recurrente post ajustes específicos			
	EPRA resultado neto recurrente post ajustes específicos			

(Expresado en miles de Euros)

EPRA NRV, NTA AND NDV

	2024			2023		
EPRA Net Asset Value Metrics NTA	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA	EPRA NDV
Patrimonio neto atribuible a los accionistas según las NIIF	308.037	308.037	308.037	331.405,0	331.405,0	331.405,0
Incluye/ Excluye*:						
i) Instrumentos híbridos						
NAV Diluido	308.037	308.037	308.037	331.405,0	331.405,0	331.405,0
Incluye*:						
ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar el coste IAS 40)						
ii.b) Revalorización de IPUC[1] (otros activos en desarrollo) (en caso de aplicar el coste IAS 40)						
ii.c) Revalorización de otras inversiones[2]	2.724	2.724,	2.724	2.152,9	2.152,9	2.152,9
iii) Revalorización de arrendamientos financieros[3]						
iv) Revaluation de activos mantenidos para la venta[4]						
NAV diluido a valor de mercado	**310.761**	**310.761**	**310.761**	**333.557,9**	**333.557,9**	**333.557,9**
Excluye*:						
v) Impuestos diferidos en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias IP[5]	1.748,3	1.748,3		1.748,3	1.748,3	
vi) Valor de mercado de instrumentos financieros						
vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos						
viii.a) Fondo de comercio según balance de situación IFRS						
viii,b) Inmovilizado intangible según balance de situación IFRS						
Incluye*:						
ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo						
x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado						
xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios[6]						
NAV	**312.510**	**312.510**	**312.510**	**335.306,2**	**335.306,2**	**333.557,9**
Número de acciones diluido	**31.393.925**	**31.393.925**	**31.393.925**	**31.393.925**	**31.393.925**	**31.393.925**
NAV – Euros por acción	**9,95**	**9,95**	**9,90**	**10,68**	**10,68**	**10,62**

EPRA NIY Y "TOPPED-UP" NIY

		NOTAS	2024	2023
EPRA NIY and 'topped-up' NIY1				
Inversiones inmobiliarias – 100% propiedad		6	578.873,04	597.604,00
Inversiones inmobiliarias – Participación en JVs/ Fondos			19.121,47	19.214,52
Activos mantenidos para la venta (incluyendo Participación en JVs)				
Menos: proyectos en desarrollo		6	-5.536,00	-4.716,00
Cartera de activos completados			603.530,51	621.534,52
Provisión para gastos estimados de adquisición				
Valoración de activos	B		603.530,51	621.534,52
Ingresos anualizados por rentas pasantes			28.940,81	32.810,58
Gastos no recuperables		13	-13.646,16	-15.414,00
Renta neta actualizada	A		42.586,97	48.224,58
Suma: alquiler teórico de vencimiento de los periodos de carencia u otros incentivos2,3			2.614,19	1.743,42
Renta neta anualizada "Topped-up"	C		45.201,16	49.968,00
EPRA NIY	A/B		7,1%	7,8%
EPRA "topped-up" NIY4	C/B		7,5%	8,0%

EPRA TASA DESOCUPACIÓN

Miles €

EPRA Vacancy Rate		2024	2023
Valor estimado de la renta del espacio vacante	A	5.469,27	6.187,36
Valor estimado de la renta de todo el portfolio	B	34.410,08	38.997,94
EPRA tasa de desocupación	**A/B**	15,89%	15,9%

EPRA RATIO DE COSTES

EPRA Cost Ratios	Notas	2024	2023
Incluye:			
Gastos administrativos/explotación por cuenta de resultados IFRS	13.3	10.942,00	12.191,00
Costes /comisiones de servicio netas		-	
Comisiones de gestión menos elemento de beneficio real/estimado			
Excluye (si es parte de lo anterior):			
Depreciación de inversiones inmobiliarias	6	-15.356	-26.323
Rentas concesiones			
Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A	26.298	38.514
Costes directos por ocupación		-1.993,24	-2.865,00
Costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B	28.291,24	41.379,00
Rentas brutas menos alquiler de concesiones - por IFRS			
Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en rentas)			
Suma: Participación en Joint Ventures (Rentas brutas menos alquileres por concesiones)		1.450,04	1.455,00
Ingresos por rentas	**C**	**1.450,04**	**1.455,00**
Ratio de costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	**A/C**	**18,14%**	**26,47%**
Ratio de costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	**B/C**	**19,51%**	**28,44%**

Crecimiento de la renta LFL

Renta bruta (€)							
LfL rental growth	**Total Group**	**Hoteles**	**Centros Comerciales**	**Oficinas**	**Logística**	**Residencial**	**Retail**
2023	**30.796.626**	9.530.622	9.746.403	3.983.551	364.251	1.268.877	5.902.921
(Adquisiciones/Desinversiones)	**-2.979.391**	-1.254.679		-882.663		-256.741	-585.307
(Rentas de proyectos en desarrollo)	**0**	0	0	0	0	0	0
2024	**28.678.332**	9.380.520	10.279.977	3.005.206	375.542	1.136.264	4.500.821
Total del crecimiento LfL	**1.898.032**	**1.104.577**	**533.574**	**-95.682**	**11.292**	**124.129**	**220.141**

Capex

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

CAPEX relacionado con las propiedades 2023 (€ miles)	Group (excl. Joint Ventures)	Joint Ventures (proportionate share)	Total Group
Adquisiciones	0	0	0
Desarrollo			0,00
Propiedades de inversión			0,00
Espacio alquilable incremental	0	0	0,00
Sin espacio alquilable incremental	4.716,08	303,89	5.019,97
Incentivos para inquilinos			**0,00**
Otros gastos materiales no asignados			0,00
Intereses capitalizados (si es aplicable)			**0,00**
Capex total	4.716,08	303,89	5.019,97
Conversión de base devengada a base de efectivo	0	0	0,00
Capex total en base de efectivo	**4.716,08**	**303,89**	**5.019,97**

EPRA LTV FY2024

	Consolidación proporcional						
	Grupo reportado	Ajuste para llegar al LTV del grupo EPRA	LTV del grupo EPRA según se informa	Participación en Joint Ventures	Participación en asociadas significativas	Intereses no controlados	Combinado
Incluir:							
Préstamos de Instituciones Financieras	204.515		204.515	-162	-247		204.106
Cuentas por pagar netas	2.291		2.291	-125	-397		1.770
Propiedad ocupada por el propietario (deuda)			-				-
Cuentas corrientes (característica de capital)			-				-
Excluir:			-				-
Efectivo y equivalentes de efectivo	11.413		-11.413	-509	459		-11.362
Deuda Neta (a)	**218.219**		**195.394**	**-796**	**-185**	**-**	**194.514**
Incluir:							
Propiedad ocupada por el propietario							
Propiedades de inversión a valor justo	578.873		578.873	-8.010	11.220		582.083
Intangibles	2.698		2.698	-	-		2.698
Cuentas por cobrar netas	8.950		8.950	-104	15		8.861
Activos financieros							-
Valor total de la propiedad (b)	**590.521**		**590.521**				**593.642**
LTV (a/b)	**37%**		**33,1%**				**32,8%**

(Expresado en miles de Euros)

EPRA LTV FY2023

			Consolidación proporcional				
	Grupo reportado	Ajuste para llegar al LTV del grupo EPRA	LTV del grupo EPRA según se informa	Participación en Joint Ventures	Participación en asociadas significativas	Intereses no controlados	Combinado
Incluir:							
Préstamos de Instituciones Financieras	221.914		221.914	-470	113		221.558
Derivados de moneda extranjera (futuros, swaps, opciones y forwards)			-				-
Cuentas por pagar netas	2.297		2.297	-17	95		2.375
Propiedad ocupada por el propietario (deuda)			-				-
Cuentas corrientes (característica de capital)			-				-
Excluir:			-				-
Efectivo y equivalentes de efectivo	20.858		-20.858	-810	791		-20.839
Deuda Neta (a)	**245.069**		**203.353**	**-1.296**	**999**	-	**203.094**
Incluir:							
Propiedad ocupada por el propietario							
Propiedades de inversión a valor justo	597.604		597.604	-8.090	10.481		599.996
Intangibles	3.292		3.292	-	-		3.292
Cuentas por cobrar netas	8.851		8.851	-127	19		8.743
Activos financieros							-
Valor total de la propiedad (b)	**609.747**		**609.747**				**612.031**
LTV (a/b)			**33,4%**				**33,2%**

14.- HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 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.

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes en fecha 31 de marzo de 2025, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

(Presidente del Consejo de Administración)

D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando

(Vocal del Consejo de Administración y Consejero Delegado)

D. Guillermo Ignacio de la Puerta Olabarria

(Vocal del Consejo de Administración)

Royo Wood, S.L.

Persona física representante D. Santiago Royo López

(Vocal del Consejo de Administración)

Atalaya Inversiones Financieras, S.L.

Persona física representante D. Vicente Gómez de la Cruz

(Vocal del Consejo de Administración)

Eurozasa, S.L.

Persona física representante Dña. Concepción Díaz Guerrero

(Vocal del Consejo de Administración)

Amitron, S.L.

Persona física representante D. Miguel Hernando Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)

Kenvest Restoration, S.L.

Persona física representante D. Daniel de la Pedraja Yllera

(Vocal del Consejo de Administración)

Suarlopez, S.L.

Persona física representante D. Luis Francisco Suárez López

(Vocal del Consejo de Administración)

Merlin Retail, S.L.U.

Persona física representante D. Francisco Rivas González

(Vocal del Consejo de Administración)

Merlin Oficinas, S.L.U.

Persona física representante D. Daniel González Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)

Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Persona física representante D. Miguel Ollero Barrera

(Vocal del Consejo de Administración)

Camin de la Mesa, S.A.U.

Persona física representante Dña. Cristina Rubio García

(Vocal del Consejo de Administración)

D. Marino Medina Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo, para hacer constar que, tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 en la sesión del 31 de marzo de 2025, la totalidad de los consejeros ha procedido a suscribir el presente documento estampando su firma en esta última página, de lo que doy Fe, en Madrid a 31 de marzo de 2025. Asimismo, certifico que estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que se aprobaron en el citado Consejo de Administración, por lo que firmo en todas sus páginas.

D. Luis Ortego Castañeda

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

Declaran:

Que hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (balance consolidado, cuenta de resultados consolidada, estado del resultado global consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, formulados por el Consejo de Administración en su reunión del 31 de marzo de 2025 y elaborados conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación (Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea), ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

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

Madrid, 31 de marzo de 2025.

D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

(Presidente del Consejo de Administración)

D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando

(Vocal del Consejo de Administración y Consejero Delegado)

D. Guillermo de la Puerta Olabarría

(Vocal del Consejo de Administración)

Royo Wood, S.L.

Persona física representante D. Santiago Royo López

(Vocal del Consejo de Administración)

Atalaya Inversiones Financieras, S.L.

Persona física representante D. Vicente Gómez de la Cruz

(Vocal del Consejo de Administración)

Eurozasa, S.L.

Persona física representante Dña. Concepción Díaz Guerrero

(Vocal del Consejo de Administración)

Amitron, S.L.

Persona física representante D. Miguel Hernando Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)

Kenvest Restoration, S.L.

Persona física representante D. Daniel de la Pedraja Yllera

(Vocal del Consejo de Administración)

Suarlopez, S.L.

Persona física representante D. Luis Francisco Suárez López

(Vocal del Consejo de Administración)

Merlin Retail, S.L.U.

Persona física representante D. Francisco Rivas González

(Vocal del Consejo de Administración)

Merlin Oficinas S.L.

Persona física representante D. Daniel González Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)

Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Persona física representante D. Miguel Ollero Barrera

(Vocal del Consejo de Administración)

Camin de la Mesa, S.A.U.

Persona física representante Dña. Cristina Rubio García

(Vocal del Consejo de Administración)

D. Marino Medina Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)

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

D. LUIS ORTEGO CASTAÑEDA, en su condición de Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la sociedad **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 31 de marzo de 2025, 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 2024.

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 31 de marzo de 2025, siendo el contenido íntegro inalterado.

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

Vº. Bº. PRESIDENTE	**SECRETARIO NO CONSEJERO**
D. Ignacio Francisco Mencos Valdés	D. Luis Ortego Castañeda