

BME Growth

Madrid, 03 de agosto de 2026

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante “**Silicius**” o “**la Sociedad**”, indistintamente), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.
- Estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de SILICIUS, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Luis Ortego Castañeda", is written over a light blue horizontal line.

D. Luis Ortego Castañeda

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

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

Informe de revisión

Estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2026



Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2026, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos intermedios, resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
Torre PwC, P.º de la Castellana 259 B, 28046
Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111

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

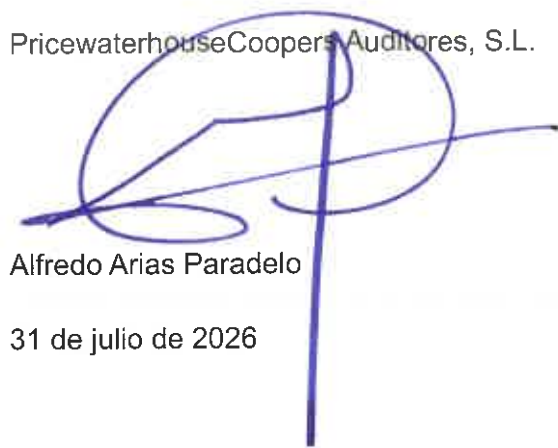
Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Alfredo Arias Paradelo

31 de julio de 2026

**INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA**

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/18743

SELLO CORPORATIVO: 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones



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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2026

**ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL
PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 DE SILICIUS REAL ESTATE
SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

ÍNDICE

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2026	1
CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026.....	3
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026.....	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026	6
1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL	7
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS ..	10
3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO.....	16
4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	19
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE	21
6. INVERSIONES INMOBILIARIAS	22
7. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	27
8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	31
9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	34
10. ACTIVOS Y PASIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA.....	33
11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	35
12. CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR ACCIÓN	35
13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR	38
14. INGRESOS Y GASTOS	40
15. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL	43
16. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES	45
17. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	46
18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021	50
19. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL	51
20. HECHOS POSTERIORES.....	51
ANEXO I – SOCIEDADES DEPENDIENTES, ASOCIADAS Y OPERACIONES CONJUNTAS INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	53
ANEXO II – INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DEL GRUPO	54

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresado en miles de euros)



	Notas	30/06/2026	31/12/2025
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inmovilizado intangible	5	6	8
Inmovilizaciones materiales		-	-
Inversiones inmobiliarias	6	466.206	478.076
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	7	9.156	6.330
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	8	1.909	1.893
Inversiones financieras a largo plazo		4.729	4.183
Inversiones financieras a largo plazo	4	3.074	3.050
Derivados		1.655	1.133
Activos por impuesto diferido	15	1.059	1.059
Total activo no corriente		483.065	491.550
ACTIVO CORRIENTE:			
Anticipos a proveedores		724	120
Activos no corrientes mantenidos para la venta	10	17.500	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		7.115	8.301
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	6.840	7.948
Deudores varios	8	-	2
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8	275	350
Inversiones financieras a corto plazo		875	-
Periodificaciones a corto plazo		198	134
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	659	1.856
Total activo corriente		27.072	10.412
TOTAL ACTIVO		510.137	501.961

Las Notas 1 a 20 y los Anexos I y II descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2026.

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en miles de euros)



	Notas	30/06/2026	31/12/2025
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
FONDOS PROPIOS	12	309.740	308.786
Capital social	12	25.770	25.770
Ganancias acumuladas y otras reservas	12.1	274.729	268.643
Acciones en patrimonio propias	12.1	(296)	(299)
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	12.2	9.537	14.673
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		309.740	308.786
Participaciones no dominantes	12.2	-	-
Total Patrimonio neto		309.740	308.786
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo	8	147.542	157.736
Deudas con entidades de crédito	8	141.333	144.546
Otras deudas	8	-	7.118
Otros pasivos financieros	8	6.209	6.072
Pasivos por impuesto diferido	15	20.673	20.916
Total pasivo no corriente		168.214	178.653
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones a corto plazo		-	308
Deudas a corto plazo	8	11.880	2.784
Deudas con entidades de crédito	8	3.402	2.407
Otras deudas	8	-	377
Otros pasivos financieros	8	8.460	-
Deudas a corto plazo con sociedades vinculadas		18	-
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	10	8.272	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.713	6.104
Proveedores y otras cuentas a pagar	8	4.014	4.733
Otras deudas con las Administraciones Públicas	8	906	1.343
Anticipos de clientes	8	1.794	28
Periodificaciones a corto plazo		5.317	5.327
Total pasivo corriente		32.183	14.522
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		510.137	501.961

Las Notas 1 a 20 y los Anexos I y II descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2026.

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

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en miles de euros)



	Notas	Período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026	Período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
CUENTA DE RESULTADOS			
Importe neto de la cifra de negocios	14.1	14.178	15.347
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	4.909	(1.060)
Aprovisionamientos		(6)	(9)
Gastos de personal	14.2	(787)	(969)
Sueldos, salarios y asimilados	14.2	(661)	(798)
Cargas sociales	14.2	(126)	(171)
Otros gastos de explotación	14.3	(5.410)	(6.814)
Servicios exteriores	14.3	(4.088)	(5.221)
Otros tributos	14.3	(1.339)	(1.379)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		22	(133)
Otros gastos de gestión corriente		(5)	(81)
Amortización y deterioro del inmovilizado intangible		-	(167)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	(294)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		12.884	6.034
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(197)	(860)
Ingresos financieros	14.4	12	384
Gastos financieros	14.4	(3.737)	(7.370)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros		522	-
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación		53	853
RESULTADO FINANCIERO		(3.399)	(6.993)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		9.537	(959)
Impuestos sobre beneficios	15	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		9.537	(959)
Atribuible a los Socios de la Sociedad Dominante		9.537	(907)
Atribuible a la participación no dominante		-	(52)

Las Notas 1 a 20 y los Anexos I y II descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2026.

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresado en miles de euros)



	Nota	Período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026	Período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
Resultado del ejercicio	12	9.537	(959)
Otro resultado global		-	-
Total resultado global del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		9.537	(907)
Total resultado global del ejercicio atribuible a la participación no dominante		-	(52)

Las Notas 1 a 20 y los Anexos I y II descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2026.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresado en miles de euros)

	Capital social (Nota 12)	Ganancias acumuladas y Otras reservas (Nota 12)	Acciones en patrimonio neto propias	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B (Notas 12 y 15)	Resultado del ejercicio atribuible a los socios de la Sociedad dominante (Nota 14)	PATRIMONIO NETO atribuible a los socios de la Sociedad dominante	Participaciones no dominantes (Nota 12.2)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2025	31.394	346.484	(300)	(57.251)	(15.471)	304.856	3.269	308.125
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(907)	(907)	(52)	(959)
Total resultado global del ejercicio					(907)	(907)	(52)	(959)
Distribución del resultado	-	(15.471)	-	-	15.471	-	-	-
Dividendos	-	(2.000)	-	-	-	(2.000)	-	(2.000)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	(2)	-	5.753	-	5.751	(3.665)	2.086
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	(17.473)	-	5.753	15.471	3.751	(3.665)	86
SALDO 30 DE JUNIO DE 2025	31.394	329.011	(300)	(51.498)	(907)	307.700	(448)	307.252
SALDO 1 DE ENERO DE 2026	25.770	268.643	(299)		14.673	308.787		308.787
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	9.537	9.537	-	9.537
Total resultado global del ejercicio					9.537	9.537	-	9.537
Distribución del resultado	-	14.673	-	-	(14.673)	-	-	-
Adquisición de acciones propias	-	-	3	-	-	3	-	3
Dividendos	-	(8.460)	-	-	-	(8.460)	-	(8.460)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	(127)	-	-	-	(127)	-	(127)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	6.086	3	-	(14.673)	(8.584)	-	(8.584)
SALDO 30 DE JUNIO DE 2026	25.770	274.729	(296)	-	9.537	309.740	-	309.740

Las Notas 1 a 20 y los Anexos I y II descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos consolidados a 30 de junio de 2026.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresado en miles de euros)



	Notas	1 de enero de 2026 a 30 de junio de 2026	1 de enero de 2025 a 30 de junio de 2025
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		9.537	(959)
Ajustes del resultado		(1.583)	8.556
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado intangible		1	461
Ingresos financieros	14	(12)	(343)
Gastos financieros	14	3.737	7.370
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(4.909)	1.060
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	7	(53)	(853)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		197	-
Variación de valor razonable de instrumentos financieros		(522)	-
Otros ajustes al resultado		(22)	861
Cambios en el capital corriente		(1.137)	(1.943)
Deudores y otras cuentas a cobrar		1.206	(1.507)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.469)	(2.606)
Otros activos corrientes		(668)	(106)
Otros pasivos corrientes		(206)	1.950
Otros activos no corrientes		-	327
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.279)	(6.945)
Cobros de intereses		-	302
Pago de intereses		(3.375)	(7.247)
Variaciones de perímetro		96	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		3.538	
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobros y pagos por inversiones			
Cobros por inversiones inmobiliarias		875	3.650
Pagos por créditos a inversiones contabilizadas (método participación)		-	(32)
Cobros por créditos a inversiones contabilizadas (método participación)		33	3.620
Pagos por inversiones inmobiliarias	6	(4.440)	(4.432)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(3.532)	2.806
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
Emisión de deuda financiera		-	163.300
Devolución deuda financiera		(1.248)	(172.987)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto		3	-
Otros		3	-
Cobros y pagos de dividendos		42	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(1.203)	(9.687)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.197)	(8.172)
Efectivo al inicio del ejercicio		1.856	11.413
Efectivo al final del ejercicio		659	3.241

Las Notas 1 a 20 y los Anexos I y II descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2026.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en miles de euros)



1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

La Sociedad cotiza en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity desde el 23 de septiembre de 2021, teniendo su sede fiscal en la calle Velázquez, 123, 6ª planta, 28006, Madrid. Las acciones salieron a cotizar a 15,60€/acción, cerrando a 11,00€/acción a 30 de junio de 2026.

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

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en miles de euros)



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

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

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

a) Régimen regulatorio

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

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

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en miles de euros)



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

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

Las cuentas anuales individuales de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio 2025 fueron formuladas el 9 de abril de 2026. Las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2025 fueron formuladas el 9 de abril de 2026. Ambas cuentas anuales fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 29 de junio de 2026.

Las cifras contenidas en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Silicius Real Estate SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades (en adelante, el "Grupo") que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

A 30 de junio de 2026			
Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Mazabi Recoletos, S.L.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Actividad inmobiliaria	100,00%

A 31 de diciembre 2025			
Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Actividad inmobiliaria	53,21%

c) Cambios en el perímetro

Ha habido cambios en los % de participación de la Sociedad Dominante sobre las dependientes en los meses comprendidos entre el 1 de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026 ya que Mazabi Santa Eulalia, S.L ha sido liquidada en el mes de junio, concretamente el día 15. Además, la sociedad Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L. también ha sido liquidada con fecha de 28 de abril de 2026.

Por otro lado, se ha pasado a tener el 100% de la sociedad Mazabi Recoletos, S.L comprando las participaciones a los otros socios por un valor de 14.000 euros.

Por último, la dependiente Shark se ha pasado a integrar como puesta en equivalencia cuando antes se consolidaba mediante integración proporcional.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresada en miles de euros)**



**2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para todos los ejercicios presentados salvo que se indique lo contrario.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados no han sido auditados, se trata de una revisión limitada.

2.1 Bases de presentación

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "información financiera intermedia" y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

Las políticas contables adoptadas por el Grupo en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son uniformes con las de las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2025, excepto por lo descrito en la Nota 2.3.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 30 de julio de 2026.

2.2 Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2026 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el año finalizado el 31 de diciembre de 2025.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresada en miles de euros)**



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

2.1. Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2026

NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) “Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros”: Estas modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 son para:

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

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

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

No tiene impacto sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) “Contratos relativos a electricidad dependiente de la naturaleza”: Los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza ayudan a las empresas a garantizar su suministro eléctrico a partir de fuentes como la energía eólica y solar. La cantidad de electricidad generada en virtud de estos contratos puede variar en función de factores incontrolables, como las condiciones meteorológicas.

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

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

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

No tiene impacto sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresada en miles de euros)**



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

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

No tiene impacto sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

NIIF 18 "Presentación y desglose en los estados financieros": El IASB ha emitido una nueva norma sobre presentación y desglose en los estados financieros, que sustituye a la NIC 1 "Presentación de estados financieros". Muchos de los principios existentes en la NIC 1 se mantienen; no obstante, los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con:

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

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

Esta nueva norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, incluso para los estados financieros intermedios, y se requiere una aplicación retrospectiva. Se permite su aplicación anticipada.

No tiene impacto sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresada en miles de euros)**



NIIF 19 “Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses”: Esta nueva norma ha sido desarrollada para permitir que las dependientes sin responsabilidad pública, con una matriz que aplica las normas NIIF en sus estados financieros consolidados, apliquen las normas NIIF con requisitos de desglose reducidos. La NIIF 19 es una norma voluntaria que las dependientes elegibles pueden aplicar al preparar sus propios estados financieros consolidados, separados o individuales, siempre que lo permita la legislación reguladora correspondiente. Estas dependientes continuarán aplicando los requisitos de reconocimiento, valoración y presentación de otras normas NIIF, pero pueden reemplazar los requisitos de desglose de esas normas con requisitos de desglose reducidos.

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

No tiene impacto sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

NIIF 19 (Modificación) “Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses”: La NIIF 19, emitida en mayo de 2024, permite a las filiales elegibles revelar menor información en relación con las normas o modificaciones NIIF emitidas hasta febrero de 2021. Estas nuevas modificaciones ayudan a las filiales elegibles a reducir los desgloses en relación con las normas y modificaciones NIIF emitidas entre febrero de 2021 y mayo de 2024 (entre ellas, la NIIF 18). Con estas modificaciones, la NIIF 19 refleja los cambios en las NIIF que entrarán en vigor hasta el 1 de enero de 2027, fecha en que será aplicable la NIIF 19. En el futuro, la NIIF 19 se modificará simultáneamente con la publicación o revisión por parte del IASB de otras normas de contabilidad.

Esta modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

No tiene impacto sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

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

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

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

No tiene impacto sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

NIIF 20 “Activos regulatorios y pasivos regulatorios”: Esta norma afecta a los estados financieros de las entidades que estén sujetas a regulación de tarifas, que determina cuánto pueden cobrar a sus clientes y cuándo pueden hacerlo. Si existe una diferencia entre el momento en que una empresa suministra bienes y servicios regulados y el momento en que cobra a sus clientes por dichos bienes y servicios conforme a un acuerdo regulatorio, los ingresos reportados al aplicar la NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en miles de euros)



con clientes” podrían no reflejar completamente el desempeño de la entidad durante el período. La NIIF 20 denomina a esto “diferencia temporal”.

Bajo la NIIF 20, una entidad debe reconocer la compensación total permitida por bienes o servicios regulados en el mismo período sobre el que los suministra. Se exige que las entidades contabilicen los efectos de las “diferencias temporales” en sus estados financieros mediante el reconocimiento de activos y pasivos regulatorios, así como los ingresos y gastos regulatorios resultantes.

La NIIF 20 sustituye a la NIIF 14 “Cuentas regulatorias diferidas” (que no fue adoptada por la Unión Europea), que permitía a las entidades que adoptaban por primera vez las NIIF seguir aplicando sus políticas contables anteriores para el reconocimiento y la medición de las cuentas regulatorias diferidas.

La norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2029. Se permite su aplicación anticipada, si bien la norma está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

No tiene impacto sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

NIC 28 (Modificación) “Modificaciones a la opción del valor razonable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos”: El IASB ha publicado modificaciones específicas a la NIC 28 sobre el uso de la opción del valor razonable como exención de la aplicación del método de la participación a las inversiones en asociadas y negocios conjuntos para entidades elegibles. Las modificaciones aclaran el alcance de esta exención para incluir a las entidades cuya actividad principal consiste en invertir en determinados tipos de activos, de acuerdo con la NIIF 18.

Las modificaciones entran en vigor cuando una entidad aplique por primera vez la NIIF 18, lo que ocurrirá con los periodos contables anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, o antes si la NIIF 18 se adopta anticipadamente. No obstante, dicha modificación todavía está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

2.4 Uso de estimaciones

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, a excepción de los cambios en las estimaciones para determinar la provisión por el impuesto sobre las ganancias.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en miles de euros)



2.5 Empresa en funcionamiento

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido presentados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que el Grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

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

	Miles de euros	
	30.06.2026	31.12.2025
Deuda financiera	144.735	154.448
Inversiones inmobiliarias	466.206	478.076
Ratio Loan to Value	31%	32%
Efectivo y equivalente de efectivo	659	1.856
Líneas de crédito y otros préstamos no dispuestos	-	-
Total reservas de liquidez	659	1.856
Activo corriente	27.072	10.412
Pasivo corriente	32.183	14.522
Fondo de maniobra	-5.111	-4.111

	Miles de euros	
	30.06.2026	31.12.2025
Deuda financiera	144.735	154.448
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(659)	(1.856)
Deuda financiera neta	144.076	152.591
Patrimonio neto	309.740	308.786
Deuda Financiera + Patrimonio neto	453.817	461.378
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	32%	33%

A 30 de junio de 2026 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 5.111 miles de euros. Sin embargo, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha preparado estos estados financieros intermedios resumidos consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento, pues considera que no existe duda acerca de la capacidad del Grupo para generar recursos a través de sus operaciones, cumplir con sus compromisos a corto plazo y estabilizar su liquidez. El factor principal que se ha tenido en cuenta en la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, mitigando cualquier posible incertidumbre en relación con el principio de empresa en funcionamiento es:

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresada en miles de euros)**



(i) Flujos de explotación:

- El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante prevé que los activos propiedad del Grupo generarán a futuro flujos de caja de explotación positivos suficientes. En este sentido, adicionalmente a las reservas de liquidez de 0,65 millones de euros a 30 de junio de 2026, el Grupo tiene previsto para los próximos 12 meses un flujo de caja positivo de explotación de 19,4 millones de euros y un pago de intereses y deuda financiera, para ese mismo período, de 9,7 millones de euros. Esto generaría un flujo operativo neto de coste financiero de 9,7 millones de euros, lo cual sería muy superior al fondo de maniobra negativo actual.

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. A 30 de junio de 2026, el importe dispuesto de estos contratos de financiación con interés variable asciende a 14.900 miles de euros, siendo 129.835 miles de euros la financiación con tipo fijo.

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

Estos análisis tienen en cuenta:

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en miles de euros)



b) Riesgo de crédito

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

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

c) Riesgo de liquidez y empresa en funcionamiento

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

3.2 Gestión del riesgo de capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo y la adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto)) al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

	Miles de euros	
	30.06.2025	31.12.2025
Deuda financiera	144.735	154.448
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(659)	(1.856)
Deuda financiera neta	144.076	152.592
Patrimonio neto	309.740	308.786
Deuda Financiera + Patrimonio neto	453.817	461.378
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	32%	33%

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento con entidades financieras del Grupo es bajo en relación con la media del sector.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresada en miles de euros)**



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:

30 de junio de 2026		Miles de euros		
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	-	466.206	466.206
Total activos	-	-	466.206	466.206

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

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 no se han producido transferencias de niveles.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en miles de euros)



4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

30 de junio de 2026

	Miles de euros						
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros
Prestación de servicios	3.840	6.654	2.478	975	32	199	-
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(495)	1.134	880	3.391	(28)	27	-
Gastos operativos	(855)	(3.728)	(576)	(1.020)	(13)	(10)	-
Resultado de explotación	2.490	4.060	2.782	3.346	(9)	216	-
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	12
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	163	(110)	-	0
Variación en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	522
Gastos financieros	(1.598)	(1.025)	(587)	(487)	(0)	(39)	(197)
Resultado financiero	(1.598)	(1.025)	(587)	(487)	(0)	(39)	(185)
Resultado antes de impuestos	1.637	6.455	2.393	(1.434)	288	177	(552)
Resultado del ejercicio	1.637	6.455	2.393	(1.434)	288	177	(552)

30 de junio de 2025

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en miles de euros)



Los importes que se facilitan al Consejo de Administración respecto a los activos y pasivos totales se valoran de acuerdo con criterios uniformes a los aplicados en los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

30 de junio de 2026

Miles de euros

	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Activos no corrientes	171.012	156.233	91.948	54.705	2.453	4.803	1.911	483.065
Inversiones inmobiliarias	169.350	151.967	91.350	48.800	0	4.739	0	466.206
Otros activos no corrientes	1.662	4.266	598	5.905	2.453	64	1.911	16.859
Activos corrientes	157	6.928	23	18.423	8	0	1.533	27.072
Pasivos no corrientes	50.426	26.661	30.321	3.046	434	2.021	55.305	168.214
Pasivos corrientes	268	10.256	515	8.872	0	28	12.242	32.183

31 de diciembre de 2025

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en miles de euros)



5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Miles de euros		
	Fondo de comercio	Otros	Total
A 1 de enero de 2025			
Importe neto en libros inicial	2.682	16	2.698
Altas	-	-	-
Deterioro	(2.682)	(9)	(2.691)
Importe neto en libros final	-	7	7
A 31 de diciembre de 2025			
Coste	5.888	62	5.950
Deterioro del valor acumulado	(5.888)	(55)	(5.943)
Importe neto en libros	-	7	7
A 1 de enero de 2026			
Importe neto en libros inicial	-	7	7
Altas	-	-	-
Amortización	-	(1)	(1)
Importe neto en libros	-	6	6
A 30 de junio de 2026			
Coste	5.888	62	5.950
Deterioro del valor acumulado	(5.888)	(56)	(5.944)
Importe neto en libros	-	6	6

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 fue analizado a finales de 2025 y se procedió a deteriorarlo completamente.

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

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

	Miles de euros
	Fondo de Comercio
Centro Comercial	-
Total	-

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en miles de euros)



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

El Grupo comprueba si el fondo de comercio ha sufrido algún deterioro del valor sobre una base anual. Para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, el importe recuperable de las unidades generadoras de efectivo (UGEs) se determinó sobre la base de los cálculos del valor de uso que requieren el uso de hipótesis. Los cálculos usan proyecciones de flujos de efectivo basadas en presupuestos financieros aprobados por la dirección que cubren un periodo de 10 años.

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

c) Estimación significativa – Deterioro del valor

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

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Inversiones Inmobiliarias *	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Retail – Comercial	14	14
Oficinas	5	6
Hotel	3	3
Centro Comercial	3	3
Logístico	1	1
Residencial	2	2
Total	28	29

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en miles de euros)



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

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 01.01.2025	578.873
Adquisiciones	7.269
Bajas	(3.200)
Reducción de capital Merlin	(78.687)
Venta participaciones Dávila	(22.900)
Ampliación capital Shark	(479)
Cuenta a cobrar Merlin	(450)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(2.350)
Saldo a 31.12.2025	478.076
Adquisiciones	4.443
Activos no corrientes mantenidos para la venta	(17.500)
Salida perímetro Shark	(3.722)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	4.909
Saldo a 30.06.2026	466.206

Entre el 1 de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

Adquisiciones:

Segmento	Miles de euros
Adquisiciones	
Mejoras en activos (1)	4.443
	4.443

- (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, 2.882 miles de euros en el CC Thader, y 484 miles de euros invertidos en el hotel Cala Domingos.

Bajas

- No ha habido bajas en el período comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026, aunque se ha reclasificado la cantidad de 17.500 miles de euros a la partida de activos corrientes mantenidos para la venta, debido a que, a fecha de formulación, ya se ha formalizado la venta, concretamente, el día 14 de julio.
Además, las inversiones inmobiliarias que había en la sociedad Shark Capital S.A, también han salido de este epígrafe ya que, al pasar a consolidarse como puesta en equivalencia, ha salido del perímetro.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en miles de euros)



Adquisiciones:

Miles de euros	
Adquisiciones	
Mejoras en activos (1)	7.269
	7.269

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

Bajas

- Con fecha 1 de abril de 2025 se produjo la venta del inmueble sito en Plaza Mayor por un importe de 3.200 miles de euros.
- Con fecha 22 de diciembre de 2025 se produjo la reducción de capital de la Sociedad con su respectiva entrega del activo sito en C/Madrado 6,8 y 10 por un importe de 58.563 miles de euros. (nota 18)

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
Ingresos por arrendamiento (Nota 13.1)	14.178	15.346
Ingresos por rentas variables	179	157
Ingresos por rentas fijas	13.999	15.189
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	3.919	4.964
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	1.651	1.850
	8.608	8.532

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	Miles de euros
	30.06.2026	31.12.2025
En 1 año	23.533	25.618
Entre uno y dos años	19.149	21.153
Entre dos y tres años	16.628	17.520
Entre tres y cuatro años	14.418	15.786
Entre cuatro y cinco años	12.842	14.410
Más de cinco años	82.238	84.219
	168.808	178.706

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en miles de euros)



c) Seguros

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

d) Obligaciones

A 30 de junio de 2026, el Grupo no tiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los 948 miles de euros de contribución a un nuevo inquilino en el Centro Comercial Thader.

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

	Miles de euros		Miles de euros	
	30 de junio de 2026		31 de diciembre de 2025	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	429.487	466.206	433.166	478.076

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 2025, las valoraciones también fueron realizadas por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

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

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

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

Tal y como se expone en la Nota 2.4, los Administradores de la Sociedad Dominante solicitaron una valoración a 30 de junio de 2026 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada de esta valoración, se ha registrado

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en miles de euros)



una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio terminado a 30 de junio de 2026, un ingreso de 4.909 miles de euros.

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

	Exit Yield Media a 30 de junio de 2026	Exit Yield Media a 31 de diciembre 2025
Centro Comercial	7,30%	7,25%
Hotel	6,50%	6,50%
Logístico	7,00%	7,00%
Oficinas	7,10%	6,81%
Residencial	4,80%	4,75%
Retail	5,20%	5,22%

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 se realizaron las siguientes simulaciones, en exit yields, en tasas de descuento y en incremento de rentas de mercado, sobre las valoraciones de los activos en cartera, así, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles adquiridos de una variación del 0,25% en las variables clave produciría:

A 30 de junio de 2026

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

- en el caso de que la exit yield se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 477.142 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 456.193 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 483.609 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 448.928 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 483.090 miles de euros.
- en caso de que las tasas de descuento aumentasen un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 449.877 miles de euros.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en miles de euros)



A 31 de diciembre de 2025

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 31 de diciembre de 2025 de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad (exit yield), produciría:

- en el caso de que la exit yield se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 488.696 miles de euros.
- en el caso de que la exit yield se aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 467.062 miles de euros.

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

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 497.772 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 461.493 miles de euros.

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

- en el caso de que las tasas de descuento se redujeran un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 494.963 miles de euros.
- en caso de que las tasas de descuento aumentasen un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 460.794 miles de euros.

7. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

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

	Miles de euros
	Inversiones en asociadas
Saldo a 31.12.2024	2.327
Altas	5157
Bajas	(969)
Participación en el resultado	(185)
Saldo a 31.12.2025	6.330
Altas	2.820
Bajas	(47)
Participación en el resultado	53
Saldo a 30.06.2025	9.156

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en miles de euros)



La fecha de cierre de los estados financieros intermedios de todas las inversiones contabilizadas por el método de participación coincide con la fecha de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo. La participación del Grupo en sus inversiones en negocios conjuntos, ninguna de las cuales cotiza en Bolsa, es:

Nombre	Lugar de constitución	Domicilio	% de participación	Actividad
Atalaya Atocha, S.L.	Vizcaya, España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	32,14%	Inmobiliaria
Shark Capital S.A	Luxemburgo	Luxemburgo	30,10%	Inmobiliaria
Mazabi General Dávila S.L.	Vizcaya, España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	10,00%	Inmobiliaria

Los saldos que componen estas sociedades a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2026	
	Total	Total a %
ACTIVO NO CORRIENTE:	77.453	19.510
Inversiones inmobiliarias	51.551	16.312
Otros activos no corrientes	25.902	3.198
ACTIVO CORRIENTE:	2.697	518
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.243	388
Otros activos corrientes	454	130
TOTAL ACTIVO	80.150	20.028
PATRIMONIO NETO	38.059	9.503
PASIVO NO CORRIENTE	33.278	7.894
Deudas a largo plazo	28.673	6.793
Otros pasivos no corrientes	4.606	1.102
PASIVO CORRIENTE	8.813	2.630
Deudas a corto plazo	928	176
Otros pasivos corrientes	7.885	2.454
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	80.150	20.028

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en miles de euros)



	Miles de euros	
	30 de junio de 2026	
	Total	Total a %
Importe neto de la cifra de negocios	1.502	180
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	946	175
Gastos de personal	(37)	(3)
Otros gastos de explotación	(329)	(48)
Otros resultados		
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.081	304
RESULTADO FINANCIERO	(1.250)	(228)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	831	76
Impuestos sobre beneficios	(129)	(23)
RESULTADO DEL EJERCICIO	702	53

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresada en miles de euros)



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

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025 no se han dotado provisiones por pérdidas por deterioro del valor en las inversiones contabilizadas por el método de la participación.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

Activos financieros a largo plazo					Miles de euros
Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		TOTAL	
30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
1.909	1.893	-	-	1.909	1.893
3.074	3.050	1.655	1.133	4.729	4.183
4.983	4.943	1.655	1.133	6.638	6.076

Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo
Inversiones financieras no corrientes
Total activos financieros a largo plazo

Activos financieros a corto plazo					
Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		TOTAL	
30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
6.840	7.950	-	-	6.840	7.950
875	-	-	-	875	-
7.715	7.950	-	-	7.715	7.950

Cientes por ventas y prestación de servicios
Inversiones financieras a corto plazo
Total activos financieros a corto plazo

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)**

	Miles de euros			
	Pasivos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos a coste amortizado	TOTAL	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Deudas con entidades de crédito	141.333	144.546	-	144.546
Otras deudas	-	7.118	-	7.118
Otros pasivos financieros	6.209	6.072	6.209	6.072
Total pasivos financieros a largo plazo	147.542	157.736	147.542	157.736

	Miles de euros			
	Pasivos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos a coste amortizado	TOTAL	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Deudas con entidades de crédito	3.402	2.407	3.402	2.407
Otras deudas	-	377	-	377
Otros pasivos financieros	8.460	-	8.460	-
Proveedores	4.014	4.653	4.014	4.653
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	8.272	-	8.272	-
Personal	217	95	217	95
Total pasivos financieros a corto plazo	24.366	12.887	24.366	12.887

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresadas en miles de euros)



En el epígrafe clientes por ventas y prestación de servicios del activo financiero a corto plazo la Sociedad Dominante tiene registrada la factura emitida a unos de sus inquilinos por incumplimiento de contrato por un importe de 5.316 miles de euros.

b) Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, los importes de los instrumentos financieros, sin incluir el efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo, con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos descontados son los siguientes:

A 30 de junio de 2026

A 30 de junio de 2026	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2027	2028	2029	2030	2031	Años posteriores	Total
Activos financieros							
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	-	-	1.909	1.909
Derivados financieros	-	214	179	151	134	977	1.655
Otros activos financieros	1.105	542	354	383	285	1.280	3.949
Clientes por ventas y prestación de servicios	6.840						6.840
	7.945	542	354	383	285	4.844	14.353

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2027	2028	2029	2030	2031	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	3.402	2.993	3.390	6.006	9.474	119.470	144.735
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	8.272						8.272
Otros pasivos financieros	8.460	411	587	669	784	3.758	14.669
Proveedores	4.014						4.014
Personal	217						217
	24.366	3.404	3.977	6.675	10.258	123.228	171.908

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresadas en miles de euros)



A 31 de diciembre de 2025

Activos financieros

	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	-	-	1.893	1.893
Otros activos financieros	-	1089	193	338	457	973	3.050
Anticipos a proveedores	120	-	-	-	-	-	120
Cientes por ventas y prestación de servicios	7.951	-	-	-	-	-	7.951
	8.071	1.089	193	338	457	2.866	13.014

Pasivos financieros

	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	2.407	5.342	6.585	8.432	11.120	113.067	146.953
Otras deudas	377	372	372	372	372	5.630	7.495
Otros pasivos financieros	-	884	654	984	1.574	1.976	6.072
Proveedores	4.653	-	-	-	-	-	4.653
Personal	95	-	-	-	-	-	95
Anticipos de clientes	28	-	-	-	-	-	28
Periodificaciones	5.327	-	-	-	-	-	5.327
	12.887	6.598	7.611	9.788	13.066	120.673	170.623

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Miles de euros	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	6.840	7.950
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16)	275	350
	7.115	8.300

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

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
Hasta 3 meses	1.024	1.497
Entre 3 y 6 meses	442	782
Más de 6 meses	5.374	5.672
	6.840	7.951

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)**



10. ACTIVOS Y PASIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

A 30 de junio de 2026, el Grupo ha clasificado como “activos no corrientes mantenidos para la venta” y “pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta” aquellos activos y pasivos vinculados a los mismos, cuya intención es recuperar su valor contable a través de su venta.

En el mes de marzo se firmó contrato de arras del edificio sito en C/Obenque (Madrid) por un importe de venta de 17.500 miles de euros y se fija fecha de escrituración el día 14 de julio de 2026.

La cantidad que se lleva a la cuenta de “activos no corrientes mantenidos para la venta” ha sido 17.500 miles de euros, que es el precio de venta. Por otro lado, en la parte del pasivo, se ha llevado a la cuenta de “pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” la cantidad de 8.272 miles de euros, que es la deuda total asociada al inmueble (entre el largo plazo y el corto plazo) la cual se ha liquidado el 14 de julio una vez formalizada la compraventa.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Miles de euros		
	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
Tesorería	659	1.856
	659	1.856

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado y todas están denominadas en euros. Atendiendo a lo dispuesto en los contratos de financiación, el Grupo no tiene reservas indisponibles ni restringidas a fecha de formulación.

12. CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR ACCIÓN

a) Capital social

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
Capital escriturado	25.770	25.770
	25.770	25.770
Número de acciones	25.770.450	25.770.450
Valor nominal por acción	1 €	1 €

A 30 de junio de 2026, el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 25.770.450 acciones con un valor nominal de 1,00 euros cada una y 31 de diciembre de 2025, el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado igualmente por 25.770.450 acciones con un valor nominal de 1,00 euros

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresadas en miles de euros)



cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

No se han experimentado movimientos en el capital social del Grupo durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, las entidades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son las siguientes:

A 30 de junio de 2026

Entidad	% de derechos de voto atribuido a las acciones	% de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
El Arverjal, S.L.	29,58%	-	29,58%
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	24,61%	-	24,61%
Unicaja Banco, S.A.	11,90%	-	11,90%
Eurozasa, S.L.	6,65%	-	6,65%
Resto (39 accionistas)	27,26%	-	27,26%
Total	100%		100%

A 31 de diciembre de 2025

Entidad	% de derechos de voto atribuido a las acciones	% de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
El Arverjal, S.L.	29,58%	-	29,58%
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	24,61%	-	24,61%
Unicaja Banco, S.A.	11,90%	-	11,90%
Eurozasa, S.L.	6,65%	-	6,65%
Resto (39 accionistas)	27,26%	-	27,26%
Total	100%		100%

b) Resultado por acción

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

	1 de enero de 2026 a 30 de junio de 2026	1 de enero de 2025 a 31 de diciembre de 2025
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante (miles de euros)	9.537	14.673
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	25.770.450	25.770.450
Resultado básico por acción (euros)	0,37	0,57
Resultado diluido por acción (euros)	0,37	0,57

a. GANANCIAS ACUMULADAS Y OTRAS RESERVAS

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresadas en miles de euros)



a) Ganancias acumuladas y otras reservas

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
Ganancias acumuladas		
Reserva legal	3.422	1.730
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(25.211)	(25.211)
Prima de emisión	61.636	61.636
Otras reservas	234.882	230.488
	274.729	268.643

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante, celebrada en primera convocatoria el día 29 de junio de 2026, a la que asistió, entre accionistas presentes y representados, un 93,33% del capital social, ha adoptado por unanimidad del capital presente (excluyéndose las acciones en autocartera), aprobar el reparto de un dividendo de 8.460.466 euros que se va a pagar en un máximo de 30 días desde la celebración de dicha Junta. Este acuerdo se adopta sin perjuicio de otras distribuciones que, en su caso, pueda aprobar la Sociedad dominante con cargo al resultado del ejercicio. El dividendo ha sido finalmente satisfecho el día 22 de julio.

b) Distribución del resultado

El pasado 29 de junio de 2026 la Junta General de Accionistas acordó por unanimidad la aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2025 de la Sociedad Dominante, que arrojaba un saldo positivo de 16.920.932 euros, el cual se aprueba destinar en un 10% a aumentar la reserva legal, un 50% a dividendos y el 40% restante a reservas voluntarias.

b. PARTICIPACIONES NO DOMINANTES

No ha habido movimiento de las participaciones no dominantes en el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2026.

	Miles de euros		
	Mazabi General Dávila, S. L	Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Total
Saldo a 31.12.2024	3.347	(78)	3.268
Resultados		(269)	(269)
Dividendos	(60)		(60)
Baja	(3.287)	347	(3.287)
Saldo a 31.12.2025	-	-	-
Resultados			
Dividendos			
Baja	-	-	-
30.06.2026	-	-	-

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)**

**13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR**

El desglose de los débitos y partidas a pagar a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
Deudas y partidas a pagar a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	141.333	144.546
Otras deudas	-	7.118
Fianzas y otras garantías	6.209	6.072
	147.542	157.736
Deudas y partidas a pagar a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	3.402	2.407
Otras deudas	-	377
Otros pasivos financieros	8.460	-
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	8.272	-
Proveedores	4.014	4.638
Personal	217	-
	24.365	7.422

El epígrafe “Deudas con entidades de crédito” recoge los importes de la financiación bancaria.

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

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

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:

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresadas en miles de euros)



A 30 de junio de 2026

A 30 de junio de 2026	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 Unicaja 20 M	Unicaja	29/12/2020	29/12/2032	20.000	11.479	1.942	13.421
Préstamo hipotecario hoteles 103M	BBVA/SAN -multi	05/05/2025	15/03/2035	103.300	91.306	568	91.874
Préstamo hipotecario locales 60M	Caixa - multi	05/05/2025	16/03/2032	60.000	44.058	636	44.694
Total					146.843	3.146	149.989

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2026 no ha habido contrataciones ni modificaciones de deuda por parte de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2025	Entidad Financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Importe financiado	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Total
Préstamo hipotecario Obenque	BBVA	28/04/2017	28/04/2032	1.875	886	156	1.042
Préstamo hipotecario Unicaja 20 M	Unicaja	29/12/2020	29/12/2032	20.000	12.215	1.942	14.157
Préstamo hipotecario hoteles 103M	BBVA/SAN - multi	05/05/2025	15/03/2035	103.300	87.855	207	88.062
Préstamo hipotecario locales 60M	Caixa - multi	05/05/2025	16/03/2032	60.000	43.168	102	43.270
Préstamo Banque de Luxembourg Shark Capital	B. de Luxembourg	05/10/2018	05/10/2033	2.000	422	0	422
Total					144.546	2.407	146.953

Con fecha 06 de mayo de 2025 la Sociedad dominante dispuso de nueva financiación por un importe total de 163.300.000 euros para la amortización de endeudamiento financiero existente en ese momento mediante la suscripción de dos contratos de financiación sindicada con un conjunto de entidades financieras.

- El desglose entre las dos operaciones sindicadas es (i) una financiación por importe de 103.300.000 euros de principal (nueva financiación 1) y (ii) una financiación por importe de 60.000.000 euros de principal (nueva financiación 2).

- Entidades Financiadoras: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco Santander, S.A., Banca March, S.A., Banco de Crédito Social Cooperativo S.A., Caja Laboral Popular, Cooperativa De

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresadas en miles de euros)



- Crédito y Kuxtabank, S.A. (nueva financiación 1) y CaixaBank, S.A., Abanca Corporación Bancaria, S.A., Banco Pichincha España, S.A. (nueva financiación 2).
- Plazo de vencimiento de la nueva financiación de 10 años (nueva financiación 1) y 7 años (nueva financiación 2).
 - Sistema de amortización trimestral hasta vencimiento con un periodo inicial de carencia de amortización.
 - Períodos de interés trimestrales, al tipo de referencia EURIBOR + 2,75% en el caso de la nueva financiación 1 y EURIBOR + 1,75% en el caso de la nueva financiación 2 margen en condiciones de mercado, habiéndose cubierto el riesgo de fluctuación del tipo variable (EURIBOR) mediante operaciones de cobertura de tipo de interés (Treasury Transaction).
 - Con la disposición de esta nueva financiación la Sociedad Dominante canceló varios préstamos que estaban vigentes en el cierre del pasado ejercicio por importe de 166.314 miles de euros, con vencimientos y tipos de intereses diversos. Dentro de este montante se encontraba el préstamo que tenía la Sociedad dominante con FRUX SPV 3, S.à.r.l. y Arcano Private Debt I, entre otras.

Los tipos de interés de las financiaciones firmadas por el Grupo se encuentran dentro del rango de tipos variables del EURIBOR más 0,50% y 2,75% y dentro del rango de tipos fijos del 1.50% y 2,63%.

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

Garantías hipotecarias

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

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
Deuda con garantía hipotecaria	144.375	146.970
Valor razonable de los activos hipotecados	466.206	474.352

14. INGRESOS Y GASTOS

a. Importe neto de la cifra de negocios

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

	Porcentaje		Miles de euros	
	A 30 de junio de 2026	A 30 de junio de 2025	A 30 de junio de 2026	A 30 de junio de 2025
Mercado				
Nacional	100%	100%	14.178	15.294
Extranjero	0%	0%	0	52
	100%	100%	14.178	15.346

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresadas en miles de euros)



	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2026	A 30 de junio de 2025
Ingresos		
Rentas	11.659	12.850
Refacturación de gastos	2.519	2.497
	14.178	15.347

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

b. Gastos de personal

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2026	A 30 de junio de 2025
Sueldos, salarios y asimilados	661	798
Cargas sociales	126	171
	787	969

El número medio de empleados del Grupo en el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026 y en el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 30 de junio de 2026	A 30 de junio de 2025
Directivos	4	4
Titulados superiores	5	5
Administrativos y otros	8	9
	17	18

El número de empleados a 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 30 de junio de 2026	A 30 de junio de 2025
Directivos	4	4
Titulados superiores	6	4
Administrativos y otros	7	8
	17	16

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresadas en miles de euros)



La distribución por sexos a 30 de junio de 2026 es la siguiente:

Categorías	A 30 de junio de 2026		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	2	2	4
Titulados superiores	3	3	6
Administrativos y otros	5	2	7
	10	7	17

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

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

A 30 de junio de 2026 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante se compone de 9 hombres y 4 mujeres y a 30 de junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante se componía de 12 hombres y 2 mujeres.

No ha habido empleados con ningún grado de discapacidad durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026.

c. Servicios exteriores

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

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2026	A 30 de junio de 2025
Comunidades	1.237	1.634
Reparaciones y conservación	639	741
Servicios profesionales independientes	1.331	1.901
Primas de seguros	136	136
Servicios bancarios y similares	17	18
Publicidad	156	198
Suministros	314	379
Otros servicios	258	214
	4.088	5.221

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresadas en miles de euros)



d. Gastos e Ingresos financieros

Los gastos financieros devengados en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas (Nota 13).

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2026	A 30 de junio de 2025
Ingresos financieros	12	384
De valores negociables y otros instrumentos financieros	12	384
Gastos financieros	(3.737)	(7.370)
Por deudas con terceros	(3.737)	(7.370)
Total	(3.725)	(6.986)

15. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Activos y pasivos fiscales

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2025
Derechos de cobro		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	275	29
Hacienda Pública, deudora por IS	-	239
	275	268
Obligaciones de pago		
Retenciones e ingresos a cuenta	28	60
Hacienda Pública, acreedora por IS	351	351
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	23	22
Impuesto sobre el valor añadido y similares	532	854
	906	1.287

b) Activos y pasivos por impuesto diferido

El desglose de los activos y pasivos por impuesto diferido por categorías a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresadas en miles de euros)



	Miles de euros		
	Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	Otros	Total
Activos por impuesto diferido			
A 1 de enero de 2025	1.023	36	1059
Altas de combinaciones de negocio	-	-	-
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Por diferencias temporarias deducibles	-	-	-
A 31 de diciembre de 2025	1.023	36	1.059
Altas de combinaciones de negocio	-	-	-
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Por diferencias temporarias deducibles	-	-	-
A 30 de junio de 2026	1.023	36	1.059

	Miles de euros		
	Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	Otros	Total
Pasivos por impuesto diferido			
A 1 de enero de 2025	23.224	-	23.224
Cambios en el perímetro	-	-	-
Bajas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	(2.308)	-	(2.308)
A 31 de diciembre de 2025	20.916	-	20.916
Bajas	-	-	-
Altas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Bajas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	(243)	-	-
A 30 de junio de 2026	20.673	-	20.916

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresadas en miles de euros)



c) 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			18
Ejercicio 2020			1.639
Ejercicio 2021			2.711
Ejercicio 2022			19
Ejercicio 2023			16
Ejercicio 2024			4.637
Total			9.266

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

a) Inspecciones fiscales

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2026 el Grupo tiene abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro años. Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas.

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

A fecha de formulación de los estados financieros consolidados resumidos intermedios, el Grupo cuenta con las siguientes inspecciones fiscales en curso:

- Con fecha 1 de marzo de 2017, la sociedad del Grupo Mazabi Tropicana, S.L., (sociedad absorbida por la sociedad dominante en 2022), recibió la notificación de actuaciones inspectoras por parte de la Agencia Tributaria de Islas Baleares con relación al AJD (Impuesto de sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) que recayó sobre la adquisición del Hotel Club Playa Tropicana. En relación a la misma, con fecha 15 de diciembre

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)**



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 de 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.

16. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

a) Provisiones y contingencias

A 30 de junio de 2026 el Grupo no tiene contabilizadas provisiones por impuestos. A 31 de diciembre de 2025, tampoco había nada contabilizado en este concepto.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Grupo no mantiene ninguna provisión medioambiental ni contingencias.

b) Avales

A 30 de junio de 2026, el Grupo tiene contratados avales por importe de 2.033 miles de euros (283 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

17. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

a. Transacciones con partes vinculadas

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 30 de junio de 2026 y 2025:

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresadas en miles de euros)



	Miles de euros	
	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Otros gastos de explotación		
Mazabi Gestión, S.L.	596	865
Total	596	865
Ingresos financieros		
Atalaya Atocha, S.L.	48	43
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	-	2
Total	48	45

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 el Grupo no se ha registrado adicionalmente ningún importe en relación con la comisión de intervención a Mazabi Gestión, S.L. imputado directamente contra Ganancias acumuladas (ningún importe a 30 de junio de 2025) y ningún importe imputado como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (ningún importe a 30 de junio de 2025).

b. Saldos con partes vinculadas

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros			
A 30 de junio de 2026	Créditos con accionistas	Créditos con entidades contabilizadas por el método de la participación	Deudas con accionistas	Proveedores, entidades vinculadas
Atalaya Atocha, S.L.	-	1.909	-	-
Total	-	1.909	-	-

	Miles de euros			
A 31 de diciembre de 2025	Créditos con accionistas	Créditos con entidades contabilizadas por el método de la participación	Deudas con accionistas	Proveedores, entidades vinculadas
Atalaya Atocha, S.L.	-	1.893	-	-
Total	-	1.893	-	-

c. Contrato de gestión

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)**



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

Servicios

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

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

Obligaciones de las partes

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

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

Remuneración

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

Remuneración fija: La remuneración fija será de 10 miles de euros anuales por los servicios de coordinación de la contabilidad de la Sociedad dominante y 6 miles de euros anuales por las sociedades participadas al más

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 (Expresadas en miles de euros)



del 50% por la Sociedad dominante. Dicha cantidad se actualizará anualmente el 1 de enero de cada año de acuerdo al IPC.

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

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

Forma de pago

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

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

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

Duración y vigencia

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

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)**



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

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

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

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

La Sociedad dispone a 30 de junio de 2026 de reservas posteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 8.287 miles de euros. De las cuales 1.210 miles de euros proceden de rentas que han tributado al tipo general de gravamen, y 7.077 miles de euros a rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento.

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

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

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, se va a realizar pago de dividendos de 8.460.466 euros derivado del resultado obtenido en el ejercicio 2025 que procedían de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%. La Junta General celebrada el pasado 29 de junio de 2026 aprobó este reparto de dividendos.

En el año 2025 se realizó una devolución de prima de emisión por importe de 2.000 miles de euros

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

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

A este respecto, sobre los 8.727 miles de euros:

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

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

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)**



Administración en su reunión del día 26 de junio de 2025 ha adoptado el acuerdo de distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 2.000.000,00.-€.

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

- Dividendo de ejercicio 2021 por importe de 1.039 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 5 de abril de 2023.
- Dividendo del ejercicio 2022 por importe de 8.727 miles de euros aprobado por la Junta General de Accionistas del 27 de junio de 2023.
- Dividendo con cargo a prima de emisión del ejercicio 2025 por importe de 2.000 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 26 de junio de 2025.
- Dividendo del ejercicio 2025 por importe de 8.460 miles de euros aprobado por la Junta General de Accionistas del 29 de junio de 2026.

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. 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.

20. HECHOS POSTERIORES

En el período de tiempo comprendido entre el 30 de junio de 2026 hasta la formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, se han producido los siguientes hechos posteriores relevantes:

- 14 de julio de 2026: El Consejo de Administración de Silicius, en su sesión celebrada el 14 de julio de 2026, en ejercicio de la facultad expresamente delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas al amparo del apartado 10 e) del acuerdo adoptado bajo el Punto Décimo del Orden del Día en su sesión celebrada el 29 de junio de 2026, aprobó por unanimidad la no ejecución del

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)**



acuerdo de aumento de capital aprobado por la referida Junta General, quedando dicho acuerdo sin efecto. En consecuencia, no se procederá a la emisión de las acciones nuevas ni a la compensación de los créditos a que se refería el citado acuerdo de Junta General, quedando igualmente sin efecto la solicitud de incorporación de las Acciones Nuevas al segmento BME Growth de BME MTF Equity BME Growth prevista en el apartado 9 del referido acuerdo.

- 14 de Julio de 2026: La Sociedad Dominante ha formalizado la venta del inmueble Obenque, 4 de Madrid (clasificado como activo disponible para la venta) habiéndose amortizado el endeudamiento vinculado con el inmueble (contabilizado como pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta)

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

A 30 de junio de 2026

Nombre	Centro Principal de Actividad	Domicilio	Sociedad Titular de la Participación	Participación % sobre el nominal	Tipo de vinculación	Método de Integración	Actividad
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	10,00	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Atalaya Atocha, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	37,14	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	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100,00	Dependiente	Integración global	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2025

Nombre	Centro Principal de Actividad	Domicilio	Sociedad Titular de la Participación	Participación % sobre el nominal	Tipo de vinculación	Método de Integración	Actividad
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	10,00	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	53,21	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Atocha, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	32,14	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	Cl Copérnico Num.54 P.5 Pta.2 08021	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	30,10	Operación conjunta	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	C/ Velázquez 123 5º	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,00	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria

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

ANEXO II – INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DEL GRUPO



Inmueble	Ciudad	Provincia	Fecha adquisición	Fecha inicio computo REG.SOCIMI	Tipo de activo
Velázquez, 136	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
Paseo de la Castellana, 178	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
Paseo de Yserías, 9	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
Blanca de Navarra, 10	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
Obenque, 4	Madrid	Madrid	28/04/2017	01/01/2019	Oficinas
Avda. de Aragón, 148-150	Vigo	Pontevedra	13/12/2018	01/01/2019	Retail
Plaza Fernández Duró, 3	Zamora	Zamora	31/12/2019	31/12/2019	Retail
Parque Tecnológico Zamudio	Zamudio	Vizcaya	08/02/2019	08/02/2019	Oficinas
Careaga, 109	Barakaldo	Vizcaya	08/02/2019	08/02/2019	Retail
San Joaquín, 8	Madrid	Madrid	08/02/2019	08/02/2019	Retail
Conde de Peñalver, 60	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	Retail
Felipe V, 2	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	Retail
Riu Segura	Valencia	Valencia	06/06/2019	06/06/2019	Logístico
CC Bahía Plaza	Los Barrios	Cádiz	23/07/2019	23/07/2019	Centro Comercial
Eduardo Dato, 12	Vitoria-Gasteiz	Álava	11/07/2019	11/07/2019	Retail
Grecia - Ciudad Tte	Castellón de la Plana	Castellón	31/07/2019	31/07/2019	Retail
CC La Fira	Reus	Tarragona	27/02/2020	27/02/2020	Centro Comercial
CC Thader	Murcia	Murcia	27/02/2020	27/02/2020	Centro Comercial
Hotel Plaza Las Matas	Las Rozas	Madrid	08/09/2020	08/09/2020	Hotel
Las Matas	Las Rozas	Madrid	08/09/2020	08/09/2020	Retail
Edificio Arista	Rivas Vaciamadrid	Madrid	29/12/2020	29/12/2020	Oficinas
Carretas, 10 - Paz, 11	Madrid	Madrid	24/07/2019	27/09/2022	Hotel
Cala Domingos sn	Mallorca	Islas Baleares	24/07/2019	27/09/2022	Hotel
Paseo General Dávila, 87	Santander	Cantabria	24/07/2019	24/07/2019	Oficinas
Atocha, 8-10	Madrid	Madrid	24/07/2019	24/07/2019	Residencial
130, Route d' Arlon	Strassen	Luxemburgo	21/11/2019	21/11/2019	Retail
166 Vauxhall Bridge Road	Londres	Reino Unido	21/11/2019	21/11/2019	Oficinas
Reguliersdwarsstraat 90-92	Amsterdam	Países Bajos	21/11/2019	21/11/2019	Oficinas
14, Rue du Theatre	París	Francia	21/11/2025	21/11/2025	Residencial

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

PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026



El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Silicius Real Estate SOCIMI, S.A., en fecha 30 de julio de 2026, y en cumplimiento de la legislación vigente aplicable a la Sociedad dominante procede a preparar los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE
SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026**



Camin de la Mesa, S.L.U.

**Persona física representante Dña
Cristina Rubio García**

(Vocal del Consejo de Administración)

D. Marino Medina Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)

Suarlopez, S.L.

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

(Vocal del Consejo de Administración)

Dña. Teresa Micaela Mencós Valdés

(Vocal del Consejo de Administración)

Dña Micaela Bohórquez Mencos

(Vocal del Consejo de Administración)

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

PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026



Diligencia que levanta el Secretario del Consejo, para hacer constar que, tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 en la sesión del 30 de julio de 2026, la totalidad de los consejeros ha procedido a suscribir el presente documento estampando su firma en esta última página, de lo que doy Fe, en Madrid a 30 de julio de 2026. Asimismo, certifico que estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son los mismos que se aprobaron en el citado Consejo de Administración, por lo que firmo en todas sus páginas.

D. Luis Ortego Castañeda

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

PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026



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, los Estados Financieros Resumidos Consolidados de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (balance intermedio resumido consolidado, cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, estado del resultado global intermedio resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y sus notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, preparados por el Consejo de Administración en su reunión del 30 de julio de 2026 y elaborados conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación (Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea), ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Madrid, 30 de julio de 2026.

D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

(Presidente del Consejo de
Administración)

D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando

(Vocal del Consejo de Administración)

**D. Guillermo Ignacio de la Puerta
Olabarria**

(Vocal del Consejo de Administración y
Vicesecretario)

Royo Wood, S.L.

**Persona física representante D. Santiago
Royo López**

(Vocal del Consejo de Administración)

Atalaya Inversiones Financieras, S.L.

**Persona física representante D. Vicente
Gómez de la Cruz**

(Vocal del Consejo de Administración)

Eurozasa, S.L.

**Persona física representante Dña.
Concepción Díaz Guerrero**

(Vocal del Consejo de Administración)

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

**PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE
SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026**



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)

Marino Medina

(Vocal del consejo de
Administracion)

Dña. Teresa Micaela Mencós Valdés
(Vocal del Consejo de Administración)

Dña Micaela Bohórquez Mencos
(Vocal del Consejo de Administración)

Camin de la Mesa, S.L.U.

**Persona física representante Dña
Cristina Rubio García**

(Vocal del Consejo de Administración)



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

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

CERTIFICA

- I. Que con fecha de 30 de julio de 2026, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración aprobó por unanimidad:
 - a) La formulación de las Cuentas semestrales consolidadas e Informe de Gestión consolidado correspondientes al periodo cerrado a 30 de junio de 2026.
- II. Que la celebración de la Reunión del Consejo de Administración se realizó a través de medio telemáticos, procediéndose a la remisión de los documentos anteriormente referenciados para su firma por parte de la totalidad de los consejeros a través de la plataforma de firma electrónica “Signaturit”.
- III. Que por imposibilidad técnica derivada del “tamaño de los archivos” al enviar la documentación a través de “Signaturit” no ha sido posible la firma por parte de los consejeros en todas las hojas, habiéndose exclusivamente firmado electrónicamente la Hoja de Firmas.
- IV. Que sin perjuicio de lo anterior, las Hojas de Firmas corresponden a las cuentas anuales e Informes de Gestión formulados por parte del Consejo de Administración en su Reunión de 30 de julio de 2026, siendo el contenido íntegro inalterado.

Y para que así conste a los efectos oportunos, se expide la presente Certificación en Madrid a 30 de julio de 2026.

Vº. Bº. PRESIDENTE

D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

SECRETARIO NO CONSEJERO

D. Luis Ortego Castañeda

ANEXO III – EEFF INDIVIDUALES REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Miles de euros	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
ACTIVO		
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inmovilizado intangible	65.675	72.458
Inversiones inmobiliarias	363.812	369.667
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	8.440	6.934
Inversiones financieras a largo plazo	3.074	4.183
Activos por impuesto diferido	901	901
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	441.902	454.143
ACTIVO CORRIENTE		
Existencias	724	120
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7.114	8.398
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.840	8.030
Otros créditos con las Administraciones Públicas	274	367
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	1.909	1.893
Inversiones financieras a corto plazo	875	-
Periodificaciones a corto plazo	198	134
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	634	1.834
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	11.454	12.379
TOTAL ACTIVO	453.356	466.522

Miles de euros	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
PATRIMONIO NETO		
FONDOS PROPIOS	256.215	276.183
Capital suscrito	25.770	25.770
Prima de emisión	61.636	61.636
Reservas	170.083	186.834
Acciones en patrimonio propias	(296)	(300)
Resultados de ejercicios anteriores	-	(25.211)
Resultado del ejercicio	(978)	27.453
TOTAL PATRIMONIO NETO	256.215	276.183
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas a largo plazo	155.279	157.315
Deudas con entidades de crédito	142.141	144.125
Acreedores por arrendamiento financiero	6.930	7.118
Otros pasivos financieros	6.208	6.072
Pasivos por impuesto diferido	17.420	18.805
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	172.699	176.120
PASIVO CORRIENTE		
Deudas a corto plazo	12.395	2.476
Deudas con entidades de crédito	3.558	2.098
Acreedores por arrendamiento financiero	377	377
Otros pasivos financieros	8.460	-
Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones B	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.728	6.427
Proveedores	3.811	4.779
Acreedores varios	2.011	711
Otras deudas con las Administraciones Públicas	906	937
Periodificaciones a corto plazo	5.317	5.317
TOTAL PASIVO CORRIENTE	24.441	14.219
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	453.356	466.522

Miles de euros	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	14.177	14.931
Otros ingresos		
Gastos de personal	(787)	(948)
Sueldos, salarios y asimilados	(661)	(783)
Cargas sociales	(126)	(165)
Otros gastos de explotación	(5.404)	(6.381)
Servicios exteriores	(4.084)	(5.025)
Otros tributos	(1.331)	(1.356)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	11	(111)
Amortización	(5.613)	(6.102)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	1.535
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.373	2.924
Ingresos financieros	60	102
Gastos financieros	(3.214)	(7.300)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(197)	949
RESULTADO FINANCIERO	(3.351)	(6.249)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(978)	(3.325)
Impuestos sobre beneficios		
RESULTADO DEL EJERCICIO	(978)	(3.325)