

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE  
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY**



**JSS REAL ESTATE**

**JUNIO DE 2024**

El presente documento de ampliación reducido (el “**Documento de Ampliación**” o el “**DAR**”) ha sido redactado de conformidad con lo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, de 30 de julio (la “**Circular 2/2020**”) sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**” o el “**Mercado**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación a BME Growth de las nuevas acciones emitidas en la ampliación de capital de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o el “**Emisor**” y, junto con sus sociedades filiales, el “**Grupo JSS**”) objeto del DAR.

Los inversores en empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Growth debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegramente el DAR con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del DAR. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid (España), provista de N.I.F. A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, Hoja M-390614, asesor registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación al Mercado de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital que se describe más adelante, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“Circular 4/2020”).

### **DECLARA**

- Primero.** Que ha asistido a, y colaborado con, la Sociedad en la preparación del DAR exigido por la Circular 2/2020.
- Segundo.** Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.
- Tercero.** Que el DAR cumple con la normativa y con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN .....</b>	<b>5</b>
1.1	Documento Informativo de Incorporación que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado .....	5
1.2	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante .....	5
1.3	Identificación completa de la entidad emisora .....	6
<b>2.</b>	<b>ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN .....</b>	<b>8</b>
2.1	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios .....	8
2.2	Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.....	10
2.3	Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.....	10
2.4	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.....	11
2.5	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros .....	14
2.6	Declaración sobre el capital circulante.....	14
2.7	Factores de riesgo .....	15
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL .....</b>	<b>20</b>
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos .....	20
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital .....	21
3.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración..	22

3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.....	22
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth .....	22
<b>4.</b>	<b>OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS .....</b>	<b>23</b>
<b>5.</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....</b>	<b>24</b>
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	24
5.2	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora.....	25
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al Mercado .....	25
<b>ANEXO I. CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2023, JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA .....</b>		<b>26</b>
<b>ANEXO II. INFORME DE ETL GLOBAL AUDITORES DE CUENTAS, S.L., EN RELACIÓN CON EL AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS .....</b>		<b>27</b>
<b>ANEXO III. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON EL AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS .....</b>		<b>28</b>

## **1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

### **1.1 Documento Informativo de Incorporación que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado**

La Sociedad preparó, con ocasión de la incorporación de sus acciones a BME Growth, que tuvo lugar el 25 de septiembre de 2020, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (el “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (conforme ha sido modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio, la “**Circular 1/2020**”).

El DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad ([www.jsrealestatesocimi.com](http://www.jsrealestatesocimi.com)), así como en la página web de BME Growth ([www.bmegrowth.es](http://www.bmegrowth.es)), donde, además, se puede encontrar la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de lo previsto en la Circular 3/2020, de 30 de julio sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (conforme ha sido modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio, la “**Circular 3/2020**”), recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de las acciones de la Sociedad.

### **1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante**

Todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad (el “**Consejo de Administración**”), esto es, D. José María Rodríguez-Ponga Linares, D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos y D. Ronnie Neefs, en nombre y representación de la Sociedad, en su condición de miembros del Consejo de Administración, debidamente facultados a estos efectos en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración el 28 de diciembre de 2023 al amparo de la facultad de sustitución otorgada

por la Junta General Extraordinaria de la Sociedad celebrada el 28 de diciembre de 2023, asumen plena responsabilidad por el contenido del DAR, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

Todos los miembros del Consejo de Administración, en nombre y representación de la Sociedad, en su condición de miembros del Consejo de Administración y como responsables del DAR, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

### 1.3 Identificación completa de la entidad emisora

JSS Real Estate SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) con domicilio social ubicado en la calle Serrano 41, planta 4, Madrid (Comunidad de Madrid) y con NIF A-88020953.

La Sociedad fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante notario de Madrid D. Jose Luis Martínez-Gil Vich con fecha 31 de enero de 2018, con el número 302 de su protocolo; inscrita con fecha 7 de febrero de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 37.114, folio 167, sección 8, hoja M-662459, inscripción 1ª.

El 27 de septiembre de 2018, el entonces accionista único de la Sociedad decidió optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs ("**Ley SOCIMI**"), con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2018. Dicha opción fue comunicada a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el 28 de septiembre de 2018, quedando emitido el recibo de presentación ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) el mismo 28 de septiembre de 2018.

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante, los "**Estatutos Sociales**"), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento de Ampliación, en consonancia con lo previsto en la Ley SOCIMI es el siguiente:

*"1. La Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:*

- (i) 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 o la norma que la sustituya en el futuro;*

- (ii) *la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
- (iii) *la tenencia de 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 SOCIMIs 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 de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya en el futuro; y*
- (iv) *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.*

*Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.*

*Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto social idéntico o análogo.*

*2. Queda excluido el ejercicio directo o indirecto de todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.”*

## 2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

### 2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios

El 28 de diciembre de 2023, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad aprobó aumentar el capital social de la Sociedad, fijado hasta la fecha en la cuantía de 5.000.000,00 euros, hasta la cifra de 9.019.621,00 euros, es decir, aumentarlo por un importe de 4.019.621,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 4.019.621 nuevas acciones ordinarias nominativas, de 1,00 euro de valor nominal cada una (las “**Acciones Nuevas**”), de la misma clase y serie y con los mismos derechos que el resto de acciones en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el “**Aumento de Capital**”).

Las Acciones Nuevas se emitieron por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión total de 50.164.870,08 euros, es decir, una prima de emisión de 12,48 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 13,48 euros. En consecuencia, el importe total desembolsado en concepto de capital y prima de emisión asciende a 54.184.491,08 euros.

La Junta General otorgó al Consejo de Administración de la Sociedad (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros) la facultad para realizar los ajustes pertinentes en el número de Acciones Nuevas que finalmente se emitieran, así como en el importe efectivo del Aumento del Capital.

Asimismo, se acordó delegar expresamente en el Consejo de Administración de la Sociedad (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros) la facultad de no ejecutar el Aumento de Capital si, a su juicio, atendiendo al interés social o a otras circunstancias que pudieran afectar a la Sociedad, se hiciera desaconsejable o se impidiera la ejecución de este acuerdo.

El 28 de diciembre de 2023, el Aumento de Capital fue suscrito y desembolsado íntegramente mediante la aportación de dos derechos de crédito que JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l. —accionista de control de la Sociedad, con una participación del 97,59% en el capital social de la

Sociedad a la fecha de este Documento de Ampliación (“**Master Holdco**”)—, ostentaba frente a dos filiales íntegramente participadas de la Sociedad; y que se detallan a continuación:

- (i) uno por importe de 14.684.500,00 euros frente a la filial íntegramente participada por la Sociedad, Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (“**RR24**”), en virtud del contrato denominado “*Intercompany Loan Agreement*” firmado entre Master HoldCo (como prestamista) y RR24 (como prestatario), con fecha 27 de septiembre de 2023; y
- (ii) uno por importe de 39.500.000,00 euros frente a TC 6 MADRID, S.L.U. (anteriormente denominada Global Vigata, S.L.U., “**TC6**”), en virtud del contrato denominado “*Intercompany Loan Agreement*” firmado entre Master HoldCo (como prestamista) y TC6 (como prestatario), con fecha 27 de julio de 2023 (ambos conjuntamente, los “**Derechos de Crédito**”).

El valor nominal y la prima de emisión de las Acciones Nuevas quedaron íntegramente desembolsados con la aportación de los Derechos de Crédito.

Adicionalmente, la Junta General Extraordinaria del 28 de diciembre de 2023 hizo constar lo siguiente:

- a) a los Derechos de Crédito que constituyen el contravalor del Aumento de Capital se les ha atribuido un valor de 54.184.500,00 euros;
- b) conforme a lo previsto en el artículo 67 del 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**”), el Registro Mercantil de Madrid ha nombrado al experto independiente “ETL GLOBAL AUDITORES DE CUENTAS, S.L.” para la elaboración del preceptivo informe (cuya copia se adjunta como **Anexo II**); y
- c) en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 300 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración ha emitido un informe relativo a la aportación de los Derechos de Crédito a los efectos del Aumento de Capital y la modificación de los Estatutos Sociales (cuya copia se adjunta como **Anexo III**), que se ha puesto a disposición de los accionistas junto con el anuncio de convocatoria de la Junta General.

El valor nominal y la prima de emisión de las Acciones Nuevas han quedado íntegramente desembolsados toda vez que el Aumento de Capital se ejecutó el 28 de diciembre de 2023 por el Consejo de Administración de la Sociedad y, en esa fecha, Master Holdco aportó los Derechos de Crédito. Asimismo, el Aumento de Capital se elevó a público ante el notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares

Rodríguez, con fecha 28 de diciembre de 2023, bajo el número 4.938 de su protocolo, y quedó inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 19 de febrero de 2024.

## **2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado**

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 3/2020, el DIIM, este Documento de Ampliación, todas las comunicaciones de información privilegiada, de otra información relevante y otra información periódica publicada desde su incorporación a BME Growth están disponibles en la página web de la Sociedad ([www.jssrealestatesocimi.com](http://www.jssrealestatesocimi.com)), así como en la página web de BME Growth ([www.bmegrowth.es](http://www.bmegrowth.es)), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de lo previsto en la Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de los valores del Emisor.

## **2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia**

De conformidad con la Circular 3/2020, la Sociedad publicó el 16 de abril de 2024 las cuentas anuales individuales y consolidadas a 31 de diciembre de 2023, junto con sendos informes de auditoría emitidos por Deloitte, S.L. (“**Deloitte**”), que se adjuntan como **Anexo I** al DAR.

Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad fueron formulados por el Consejo de Administración el 27 de marzo de 2024 y se prepararon de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en (i) las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016, el Real Decreto 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales; (ii) las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias; (iii) la Ley SOCIMI en relación a la información a desglosar en las notas explicativas; y (iv) el Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil y contable española que resulte de aplicación.

Las referidas cuentas anuales consolidadas fueron objeto de auditoría por Deloitte, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 12 de abril de 2024, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

## 2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con las cuentas anuales individuales y consolidadas a 31 de diciembre de 2023, que han sido objeto de auditoría por Deloitte. Estas cuentas anuales, mencionadas en el apartado 2.3 anterior y que se adjuntan como **Anexo I** al DAR, son las últimas disponibles a la fecha de publicación del DAR.

Ello no obstante, a efectos informativos, se incluyen las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente al periodo finalizado el 31 de marzo de 2024 y, a efectos comparativos, de 2023. Esta información no ha sido objeto de auditoría ni revisión limitada por parte del auditor.

	<b>Para el período cerrado a 31 de marzo de 2024*</b>	<b>Para el período cerrado a 31 de marzo de 2023*</b>
	(euros)	
Importe neto de la cifra de negocios .....	4.195.126	1.990.604
Otros gastos de explotación .....	(255.104)	(132.634)
Amortización del inmovilizado .....	(489.856)	(341.029)
Otros resultados .....	0	0
<b>Resultado de explotación</b> .....	<b>3.450.166</b>	<b>1.516.942</b>
<b>Resultado financiero</b> .....	<b>(904.163)</b>	<b>(571.431)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b> .....	<b>2.546.003</b>	<b>945.511</b>
Impuesto sobre beneficios .....	0	0
<b>Resultado consolidado del período</b> .....	<b>2.546.003</b>	<b>945.511</b>

\* Información no auditada ni revisada por el auditor.

A continuación, se recoge una breve explicación de los cambios más importantes de las partidas indicadas en las tablas anteriores:

(i) Importe neto de la cifra de negocios:

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde principalmente con las rentas recibidas por el Grupo JSS por el arrendamiento de los activos del Grupo. La totalidad de los ingresos por arrendamiento se ha realizado en España. El incremento de esta partida experimentada en el período se debe al incremento en los ingresos por arrendamiento, principalmente, debido a la adquisición, con fecha 27 de julio de 2023, del inmueble sito en Avenida de los Artesanos 6, Tres Cantos, Madrid por la filial del Emisor, TC 6.

(ii) Otros gastos de explotación:

El incremento de esta partida se debe principalmente al aumento de los gastos en servicios profesionales independientes.

La deuda contraída por Grupo JSS en términos nominales ascendía a 104.400.000 euros a 31 de marzo de 2024 y a 64.900.000 euros a 31 de diciembre de 2023, en ambos casos en concepto de préstamos bancarios con garantía hipotecaria. Esta variación se corresponde con la financiación suscrita el 13 de marzo de 2024 entre TC6 y Bank J. Safra Sarasin AG, por un importe máximo de 39.500.000, cuyas condiciones de financiación se detallan en la Otra Información Relevante publicada con fecha de 22 de marzo de 2024 y en el apartado (C) descrito a continuación.

Con respecto a la financiación y la estructura del Grupo, se hace constar lo siguiente:

(A) **Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.:** con fecha 29 de septiembre de 2023, RR24 amortizó anticipadamente la financiación hipotecaria suscrita con Bank J. Safra Sarasin, Ltd., con cargo a fondos obtenidos de Master Holdco mediante un préstamo intragrupo suscrito el 27 de septiembre de 2023. Ello supuso la cancelación de la garantía hipotecaria que gravaba el inmueble sito en calle Ríos Rosas 24, Madrid.

Posteriormente, con fecha 1 de diciembre de 2023, RR24 amortizó anticipadamente 482.923,44 euros de principal de la deuda con Master Holdco y los intereses asociados. Los derechos de crédito correspondientes al principal restante fueron aportados por Master Holdco por importe de 14.684.500 euros al aumento de capital aprobado por la Junta General del Emisor el 28 de diciembre de 2023. En la misma fecha, el Emisor aprobó, como socio único de RR24, la aportación del derecho de crédito por el referido importe a la cuenta 118 de RR24, de modo que éste se extinguió por confusión. Simultáneamente, RR24 abonó los intereses restantes,

asociados al importe principal extinguido, de modo que la deuda entre RR24 y Master Holdco quedó cancelada por completo.

- (B) **Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.:** de forma similar a lo anterior, el 1 de diciembre de 2023, LT40 amortizó anticipadamente parte de su financiación intragrupo suscrita con Master Holdco por importe principal de 1.000.000 euros y los intereses correspondientes.
- (C) **TC 6 Madrid, S.L.U.:** con fecha de 2 de marzo de 2023, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de Global Vigata, S.L.U. (actualmente denominada TC 6 Madrid, S.L.U.) por valor de 3.600 euros totalmente desembolsados, escriturados e inscritos. Esta sociedad fue constituida con fecha 2 de enero de 2023, pero permaneció inoperativa hasta que adquirió un inmueble situado en Avenida de los Artesanos 6, Tres Cantos (Madrid) por un importe de 79.000.000,00 euros que fue pagado a través de la financiación concedida por Master Holdco, que se explica a continuación. Dicho inmueble está destinado al arrendamiento, cumpliendo con el objeto social del Grupo. A tal fin, TC6, optó por el régimen SOCIMI en septiembre de 2023, con efectos retroactivos al 1 de enero de 2023.

Por lo que respecta a la financiación para adquirir el inmueble sito en Avenida de los Artesanos 6, Madrid, con fecha 27 de julio de 2023, TC6 suscribió un contrato de préstamo con Master Holdco por importe de 79 millones de euros. Posteriormente, Master Holdco aportó los derechos de crédito que ostentaba frente a TC6 por importe de 39,5 millones de euros al aumento de capital aprobado por la Junta General del Emisor el 28 de diciembre de 2023. En la misma fecha, el Emisor aprobó, como socio único de TC6, la aportación del derecho de crédito por el referido importe a la cuenta 118 de TC6, de modo que éste se extinguió por confusión en el importe reseñado. Simultáneamente, TC6 abonó los intereses asociados al importe principal extinguido, de modo que el saldo principal vivo a partir de entonces ascendía a 39,5 millones de euros y sus intereses correspondientes.

Con fecha 13 de marzo de 2024, TC6 suscribió un contrato de financiación con la entidad Bank J. Safra Sarasin AG por un importe máximo de 39.500.000 euros con la finalidad de amortizar anticipadamente el saldo vivo del préstamo intragrupo concedido por Master Holdco a TC6. Así, el saldo vivo del préstamo intragrupo —39,5 millones de euros— quedó amortizado anticipadamente con fecha de 22 de marzo de 2024. En garantía de las obligaciones asumidas

en el marco de la financiación suscrita con Bank J. Safra Sarasin AG, TC6 ha otorgado garantía hipotecaria sobre el inmueble sito en Avenida de los Artesanos 6, Tres Cantos (Madrid).

Por lo que respecta a la descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor, adicionalmente a la ampliación de capital objeto del presente DAR, la Sociedad explorará las vías habituales de financiación para el desarrollo de su actividad. Concretamente, la estrategia del Emisor se basa en utilizar, generalmente, una combinación de financiación bancaria y capital para financiar sus iniciativas de crecimiento, mejorar la calidad de las propiedades existentes y mantener un balance sano.

En particular, la Sociedad continuará aprovechando la financiación bancaria para optimizar su estructura de capital y mejorar los rendimientos de los accionistas, adoptando prácticas de endeudamiento prudentes y principalmente consistentes en préstamos hipotecarios. Al mantener una relación equilibrada entre deuda y fondos propios, el Emisor pretende obtener tipos de interés favorables al tiempo que preserva la flexibilidad financiera. Este enfoque garantizará que el Emisor pueda gestionar eficazmente sus obligaciones de deuda e invertir en oportunidades que aumenten el valor del Grupo JSS para los accionistas del Emisor.

## **2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros**

### **2.5.1 Grado de cumplimiento de las previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros incluidas en el DIIM**

La Sociedad no ha incluido en el DIIM ni publicado con posterioridad previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

## **2.6 Declaración sobre el capital circulante**

El Consejo de Administración declara que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, dispone de capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo la actividad de la Sociedad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del DAR.

## 2.7 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM, el cual se recomienda leer íntegramente con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de la Sociedad. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Junto con toda la información expuesta en el DAR, y antes de adoptar la decisión de invertir en las acciones de la Sociedad o las nuevas acciones, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM, los cuales, de materializarse, podrían tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. Además, los riesgos a los que se encuentra expuesta la Sociedad podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlo en cuenta. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto material adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada. Sin perjuicio de lo anterior, se incluyen en el presente apartado algunos de los factores de riesgo más relevantes y específicos de la Sociedad.

Es posible que los riesgos descritos en el DIIM o en el DAR no sean los únicos a los que la Sociedad se enfrenta y que pudieran existir otros riesgos actualmente desconocidos o que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, como, por ejemplo, los posibles cambios normativos, la interposición de reclamaciones judiciales y extrajudiciales o la adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables, no se hayan incluido en este apartado. Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. En la mayoría de los casos, los factores de riesgo descritos representan contingencias, que por tanto pueden producirse o no.

### Nivel de endeudamiento

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo JSS tiene una deuda financiera a largo plazo (neta de gastos de formalización) de 64.727.478 euros, que se corresponde con el saldo vivo del préstamo hipotecario suscrito por LT40, una filial íntegramente participada por el Emisor, y Bank J. Safra Sarasin, Ltd., cuyo vencimiento se producirá en septiembre de 2025, amortizable a vencimiento y que presenta un tipo de

interés de Euribor + 150 puntos básicos, habiéndose suscrito el correspondiente contrato de cobertura para mitigar el riesgo de fluctuación del tipo de interés.

A 31 de diciembre de 2023, el ratio Loan to Value de la deuda bancaria de la Sociedad ascendía al 29%, considerando el valor de los activos a 31 de diciembre de 2023 respecto de los inmuebles titularidad de TL40 y RR24, y a 5 de julio de 2023 respecto del inmueble titularidad de TC6, según informes de valoración realizado por CBRE Valuation Advisory (CBRE) y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., de acuerdo con los estándares profesionales de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Asimismo, conviene destacar que el saldo de la deuda financiera a largo plazo ha incrementado desde el 31 de diciembre de 2023 a causa de la formalización del contrato de financiación suscrito por TC6 y Bank J. Safra Sarasin AG por un importe máximo de 39.500.000 euros, con vencimiento previsto el 13 de marzo de 2029, amortizable a vencimiento y con un tipo de interés de Euribor +150 puntos básicos, habiéndose suscrito el correspondiente contrato de cobertura para mitigar el riesgo de fluctuación del tipo de interés. Por tanto, la deuda financiera contraída por la Sociedad a fecha de 31 de marzo de 2024 corresponde con 104.400.000 euros, lo que supone un ratio Loan to Value del 46%, considerando el valor de los activos a 31 de diciembre de 2023 respecto de los inmuebles titularidad de TL40 y RR24, y a 5 de julio de 2023 respecto del inmueble titularidad de TC6.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración del Grupo JSS.

Los motivos principales que podrían darse para estas hipótesis de incumplimiento por el Grupo JSS podrían ser, entre otros: (i) la falta de liquidez del Grupo JSS en las referidas fechas de vencimiento; (ii) la imposibilidad de adquirir o desprenderse de activos en los términos previstos por la Sociedad, que afecte negativamente a su situación financiera; o (iii) la ocurrencia de cambios adversos desde un punto de vista macroeconómico.

En cualquier caso, la Sociedad, además de dotar las oportunas provisiones contables reflejadas en las correspondientes auditorías o revisiones limitadas, comunicaría al Mercado la otra información relevante correspondiente que reflejaría tal situación.

Adicionalmente, LT40, filial del Emisor, se obligó a cumplir con los siguientes covenants financieros acordados en el contrato de financiación vinculado a la adquisición del inmueble sito en Avda. Camino de Santiago 40, Las Tablas:

- El ratio Loan to Value que deberá ser, en todo momento, inferior o igual al 55%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal de la deuda financiera pendiente de amortizar y el valor de mercado del referido activo inmobiliario, según la valoración más reciente en cada momento.
- El índice de cobertura estimada del tipo de interés deberá ser, en todo momento, igual o superior al 350%. Este índice supone calcular el porcentaje de ingresos netos que reciba periódicamente la filial en concepto de arrendamiento, sobre los gastos de financiación en el periodo calculado.

Por su parte, TC6, filial del Emisor, se obligó a cumplir con los siguientes covenants financieros acordados en el contrato de financiación por importe máximo de 39,5 millones de euros suscrito con Bank J. Safra Sarasin AG:

- El ratio Loan to Value que deberá ser, en todo momento, inferior o igual al 55%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal de la deuda financiera pendiente de amortizar y el valor de mercado del referido activo inmobiliario, según la valoración más reciente en cada momento.
- El índice de cobertura estimada del tipo de interés deberá ser, en todo momento, igual o superior al 200%. Este índice supone calcular el porcentaje de ingresos netos que reciba periódicamente la filial en concepto de arrendamiento, sobre los gastos de financiación en el periodo calculado.

En caso de que cualesquiera de las filiales de la Sociedad no subsanasen el eventual incumplimiento de sus respectivos covenants en plazo, se situaría en un supuesto de incumplimiento que podría llevar aparejada la resolución anticipada de los respectivos contratos, el vencimiento de sus obligaciones de pago y la ejecución de las garantías otorgadas por cada una de ellas. Esto afectaría negativamente a la situación financiera, los resultados o la valoración del Emisor. No obstante lo anterior, a juicio de los miembros del consejo de administración de la Sociedad y a la fecha de formulación de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023, el grupo de la Sociedad y, por lo tanto, las filiales, cumplen con los referidos covenants.

### Riesgo de ejecución de las hipotecas existentes sobre dos activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente DAR, dos de los tres activos inmobiliarios del Grupo JSS destinados al arrendamiento se encuentran sujetos a garantías hipotecarias asociadas al cumplimiento por parte de la Sociedad de sus obligaciones en virtud de sendos contratos de préstamo. El vencimiento del préstamo hipotecario tendrá lugar en septiembre de 2025 para el caso de LT40. En el caso de TC6, el vencimiento del préstamo hipotecario tendrá lugar en marzo de 2029. En el supuesto de que el Grupo JSS incumpla las obligaciones contractuales asumidas en virtud de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, afectando negativamente a la situación financiera, resultados o valoración del Grupo JSS.

### Riesgo de ejecución de las prendas existentes sobre las participaciones de dos filiales de la Sociedad

A la fecha del presente DAR, el 100% de las participaciones sociales de LT40 se encuentran pignoradas por la Sociedad a favor de Bank J. Safra Sarasin Ltd. en garantía del contrato de financiación suscrito, entre otros, por LT40, como financiado, y Bank J. Safra Sarasin Ltd., como entidad financiadora, con fecha 21 de septiembre de 2018, tal y como fue novado el 4 de octubre de 2021.

Asimismo el 100% de las participaciones sociales de TC 6 se encuentran pignoradas a favor de Bank J. Safra Sarasin Ltd. en garantía del contrato de financiación suscrito, entre TC 6 como prestatario, y Bank J. Safra Sarasin Ltd. como prestamista, con fecha de 13 de marzo de 2024.

En caso de que la Sociedad incumpliera las obligaciones garantizadas mediante las prendas anteriormente indicadas, el acreedor pignoraticio correspondiente podría iniciar el procedimiento de ejecución de la prenda.

### Concentración geográfica

A la fecha del presente DAR, los tres activos que la Sociedad posee en la Comunidad de Madrid representan el 100% del valor total de su cartera de inmuebles. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de los correspondientes Ayuntamientos o de la Comunidad Autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podrían verse afectados negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

### Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés por influencia del accionista mayoritario

Master Holdco, en su condición de accionista significativo con una participación del 97,59% en la Sociedad a la fecha de este Documento de Ampliación, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que entren en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de Master Holdco coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

### Concentración significativa de clientes

A la fecha del presente DAR, el 100% de los ingresos proceden de tres clientes con los que la Sociedad tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. En concreto, uno de ellos representa el 61% del total de ingresos a 31 de diciembre de 2023. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad.

### Free-float limitado

A fecha del presente Documento de Ampliación, los accionistas no significativos cuentan con una participación total que representan un 2,30% del capital social del Emisor, por lo que no existe garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las mismas ni de su grado de liquidez, lo que pueda dar lugar a que sea difícil encontrar contrapartida si se decide vender las acciones de la Sociedad, con exposición a grandes fluctuaciones de precios con volúmenes bajos de negociación.

### **3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL**

#### **3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos**

La cifra de capital social de la Sociedad previa al Aumento de Capital objeto de este DAR ascendía a 5.000.000,00 euros, representado por 5.000.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas.

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este Documento de Ampliación los accionistas de la Sociedad han aprobado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 28 de diciembre de 2023 un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias consistentes en dos derechos de crédito mediante la emisión de 4.019.621 acciones nuevas de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas y 12,48 euros de prima de emisión cada una de ellas. Las acciones nuevas son de la misma clase y serie que el resto de las acciones en circulación y tienen carácter nominativo. Asimismo, se hace constar ha sido elevado a público e inscrito en el Registro Mercantil la escritura pública de aumento de capital, por la que se declara ejecutada la emisión de las nuevas acciones de la Sociedad.

Las acciones nuevas gozan de los mismos derechos políticos y económicos que el resto de acciones en circulación a partir del 28 de diciembre de 2023, fecha en que el aumento se ha declarado suscrito y desembolsado, y quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta una vez hayan quedado inscritas a nombre de Master Holdco en el registro a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “Iberclear”) y sus entidades participantes.

#### Capital resultante del Aumento de Capital

Tras el Aumento de Capital no dinerario descrito, el capital social de la Sociedad asciende a 9.019.621,00 euros, representado por 9.019.621 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Tal como indicado en el apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación, de conformidad con el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, el Registro Mercantil de Madrid ha nombrado al experto independiente “ETL GLOBAL AUDITORES DE CUENTAS, S.L.” para la elaboración del preceptivo informe (cuya copia se adjunta como **Anexo II**); y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 300 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración ha emitido un informe relativo a la aportación de los Derechos de Crédito a los efectos del Aumento de Capital y la modificación de los Estatutos Sociales (cuya copia se adjunta como **Anexo III**).

El informe del Consejo de Administración, en cumplimiento de la normativa que aplica a los aumentos de capital no dinerarios, ha sido puesto a disposición de los accionistas, además de en el domicilio social, en la página web de la Sociedad y en la página web de BME Growth, junto con la convocatoria y los acuerdos de la Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se ha acordado el Aumento de Capital.

#### Incorporación a negociación

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones a BME Growth procedentes del Aumento de Capital con cargo a aportaciones no dinerarias en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento de Ampliación.

### **3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital**

Teniendo en cuenta que la forma de desembolso prevista para este aumento de capital ha sido la aportación no dineraria por capitalización de créditos, no procedió el reconocimiento de derecho de suscripción preferente alguno de conformidad con lo previsto en el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, y el Aumento de Capital ha sido íntegramente suscrito y desembolsado por los accionistas prestamistas mencionados anteriormente en el apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación.

### **3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración**

El principal accionista de la Sociedad, al ser titular de los derechos de crédito aportados en el Aumento de Capital, ha suscrito el 100% del aumento. Consecuentemente, el accionista de la Sociedad Master Holdco pasó a ostentar una participación directa del 95,30% al 97,40% en el capital social de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 —si bien, dicha participación, a la fecha de este Documento de Ampliación, es del 97,59%—.

### **3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo**

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones será el previsto en los Estatutos Sociales de la Sociedad y, supletoriamente, en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley SOCIMI, la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión o en cualquier otra normativa que las desarrolle, complete, modifique o sustituya.

Las Nuevas Acciones serán nominativas, se representarán por medio de anotaciones en cuenta y estarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, sociedad domiciliada en Madrid, Plaza de la Lealtad 1, y de sus entidades participantes. Las nuevas acciones estarán denominadas en euros.

Las nuevas acciones serán acciones ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

### **3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth**

Las nuevas acciones podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo distintos de los previstos en los Estatutos Sociales de la Sociedad en cumplimiento de la normativa aplicable a BME Growth.

#### **4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS**

Con fecha 16 de mayo de 2024, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, la Sociedad publicó el anuncio previo a la solicitud de autorización para la formulación de una oferta pública voluntaria de adquisición de acciones sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

El referido anuncio previo, que se encuentra publicado en las páginas web de CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)), BME Growth ([www.bmegrowth.es](http://www.bmegrowth.es)) y la Sociedad ([www.jssrealestatesocimi.com](http://www.jssrealestatesocimi.com)) contiene las principales características de la oferta, que está sujeta a la preceptiva autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Los términos y características detallados de la oferta estarán contenidos en el folleto explicativo que se publicará tras la obtención de la referida autorización.

## **5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

### **5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor**

La Sociedad designó el 25 de junio de 2020 a Renta 4 Corporate, S.A. (“**Renta 4**”) como asesor registrado, cumpliendo así lo previsto en la Circular 1/2020, que establece la necesidad de contar con un asesor registrado en el proceso de incorporación a BME Growth y en todo momento mientras la Sociedad esté incorporada a negociación en el Mercado. Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020.

Renta 4 fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Growth como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular 4/2020, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Growth.

Renta 4 es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, Hoja M-390614, con N.I.F. A-62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado de la Sociedad, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Además, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo grupo que Renta 4, actúa como entidad agente y proveedor de liquidez del Emisor.

La Sociedad, Renta 4 y Renta 4 Banco, S.A. declaran que, a la fecha del DAR, no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento como asesor registrado, entidad agente y proveedor de liquidez descrito anteriormente.

**5.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora**

En virtud del artículo 67 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, el Registro Mercantil de Madrid ha nombrado al experto independiente “ETL GLOBAL AUDITORES DE CUENTAS, S.L.” para la elaboración del preceptivo informe sobre las referidas aportaciones no dinerarias.

**5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al Mercado**

Además de los asesores mencionados en el apartado 5.1 anterior, Uría Menéndez Abogados, S.L.P., con N.I.F. B-28563963 y domicilio en calle Príncipe de Vergara 187, 28002 Madrid (España), ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación con el Aumento de Capital.

**ANEXO I. CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2023,  
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA**

# **JSS Real Estate SOCIMI, S.A.**

Cuentas anuales del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre  
de 2023 e Informe de Gestión,  
junto con el Informe de Auditoría  
Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Deterioro de las Participaciones en Empresas del Grupo y asociadas a Largo Plazo

### Descripción

La Sociedad gestiona indirectamente a través de sus participaciones en empresas del Grupo y asociadas, tres activos inmobiliarios de naturaleza patrimonial (oficinas) para su arrendamiento situados en España. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor recuperable de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2023, las participaciones en empresas del Grupo y asociadas dedicadas a la actividad inmobiliaria, figuran registradas por un valor neto contable total de 102.633 miles de euros.

Tal y como se indica en la nota 4.1, la Sociedad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de las participaciones en empresas del Grupo y asociadas comparando el patrimonio neto de las sociedades participadas con el valor en libros de la participación. En caso de que exista indicios de deterioro, por ser dicho valor en libros superior, los Administradores estiman el importe recuperable teniendo en cuenta las plusvalías asociadas a las inversiones inmobiliarias mantenidas por estas participadas.

La valoración de las participaciones en empresas del Grupo y asociadas ha sido identificada como un aspecto relevante para nuestra auditoría debido, entre otras cuestiones, a que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, así como al elevado importe que el coste de dichas participaciones representa en el contexto de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido, entre otros, la obtención y evaluación del análisis realizado por la Dirección de la Sociedad sobre la existencia de indicios de deterioro en cada una de las sociedades participadas.

Para aquellas participaciones con indicios de deterioro, hemos obtenido el test de deterioro realizado por la Dirección realizando los siguientes procedimientos:

- obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por la Sociedad para la valoración de los activos inmobiliarios en propiedad de las sociedades participadas, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría,
- con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Sociedad,
- realizado una revisión de la totalidad de las valoraciones, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios en propiedad de las sociedades participadas. Al realizar dicha revisión hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de las sociedades participadas.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la nota 5 en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requerimientos por la normativa contable aplicable.

## Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI

### Descripción

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos o la cotización de sus acciones en un mercado regulado, así como de otros como son los requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa un aspecto relevante para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en las cuentas anuales como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad y sus participadas.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por los Administradores de la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial. En este sentido hemos:

- verificado los requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, así como la distribución de dividendos en forma y en plazo de la Sociedad y de sus sociedades participadas
- revisado la documentación relativa al cumplimiento de los requisitos de inversión y a la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio.

Por último, hemos revisado que las notas 1, 10 y 15 de la memoria del ejercicio 2023 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

---

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

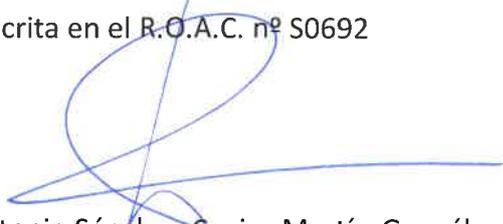
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21251

12 de abril de 2024



DELOITTE, S.L.

2024 Núm. 01/24/07597

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

## **Anexo I de nuestro informe de auditoría**

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

---

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

## **JSS Real Estate SOCIMI, S.A.**

Cuentas anuales correspondientes  
al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2023 e  
Informe de Gestión



**JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Euros)

	31/12/2023	31/12/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2023	31/12/2022
<b>ACTIVO</b>						
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>						
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	102.633.455	48.545.355	PATRIMONIO NETO:	Nota 7	104.152.183	49.599.630
Instrumentos de patrimonio	102.633.455	48.545.355	FONDOS PROPIOS-		104.152.183	49.599.630
			Capital suscrito		9.019.621	5.000.000
			Prima de emisión		57.824.163	7.756.288
			Reservas-		995.032	854.799
			Reserva legal		1.000.000	859.749
			Otras reservas		(4.968)	(4.950)
			Acciones y participaciones en patrimonio propias		(14.793)	(4.867)
			Resultados de ejercicios anteriores		(9.569)	(9.569)
			Otras aportaciones de accionistas		35.792.671	35.792.671
			Resultado del periodo		4.322.058	3.109.312
			Dividendo a cuenta		(3.875.000)	(2.900.000)
			<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		<b>495.771</b>	<b>352.862</b>
			Deudas con empresas del Grupo a corto plazo		-	497
			Otras deudas a corto plazo		-	497
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>						
Existencias	2.014.499	1.407.137	Otros pasivos financieros a corto plazo		204.121	-
Inversiones a corto plazo en empresas del grupo	58	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 8	291.050	352.365
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	-	Acreedores varios		44.401	50.530
	2.014.494	1.407.137	Otras deudas con Administraciones Públicas	Nota 9	247.249	301.835
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>104.647.954</b>	<b>49.952.492</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>104.647.954</b>	<b>49.952.492</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2023.

## JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2023

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 12.1</b>	<b>4.605.891</b>	<b>3.285.537</b>
Otros gastos de explotación:		(283.833)	(176.225)
Servicios exteriores	<b>Nota 12.2</b>	(283.833)	(176.225)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>4.322.058</b>	<b>3.109.312</b>
Diferencias de cambio		-	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>4.322.058</b>	<b>3.109.312</b>
Impuestos sobre Beneficios	<b>Nota 9</b>	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>4.322.058</b>	<b>3.109.312</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023.

**JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Euros)

	<b>Ejercicio 2023</b>	<b>Ejercicio 2022</b>
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>4.322.058</b>	<b>3.109.312</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>4.322.058</b>	<b>3.109.312</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2023.

**JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
(Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados de Ejercicios Anteriores	Otras Aportaciones de Accionistas	Dividendos a Cuenta	Acciones y participaciones propias	Resultado del Ejercicio	Total
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	<b>5.000.000</b>	<b>7.756.284</b>	<b>557.539</b>	<b>(4.876)</b>	<b>(8.569)</b>	<b>35.792.671</b>	-	-	<b>3.022.091</b>	<b>52.115.140</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	3.109.312	3.109.312
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	(4.867)	-	(4.867)
Distribución del resultado del ejercicio 2021	-	-	302.210	(74)	-	-	-	-	(3.022.091)	(2.719.955)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(2.900.000)	-	-	(2.900.000)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	<b>5.000.000</b>	<b>7.756.284</b>	<b>859.749</b>	<b>(4.950)</b>	<b>(8.569)</b>	<b>35.792.671</b>	<b>(2.900.000)</b>	<b>(4.867)</b>	<b>3.109.312</b>	<b>48.599.630</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	4.322.058	4.322.058
Aumento de capital	4.019.621	50.164.879	-	-	-	-	-	-	-	54.184.500
Otras variaciones	-	-	-	(18)	-	-	-	(9.926)	-	(9.944)
Distribución del resultado del ejercicio 2022	-	-	140.251	-	-	-	2.900.000	-	(3.109.312)	(69.061)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(3.875.000)	-	-	(3.875.000)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023</b>	<b>9.019.621</b>	<b>57.921.163</b>	<b>1.000.000</b>	<b>(4.968)</b>	<b>(8.569)</b>	<b>35.792.671</b>	<b>(3.875.000)</b>	<b>(14.793)</b>	<b>4.322.058</b>	<b>104.152.183</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2023.

**JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2023**

	Notas de la memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		4.261.285	3.425.402
Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.322.058	3.109.312
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>(60.773)</b>	<b>316.090</b>
Existencias		(58)	874
Acreedores y otras cuentas a pagar		(60.715)	315.216
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(7)</b>	<b>-</b>
<b>Pagos por inversiones (-)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Empresas del Grupo y asociadas		(7)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>(3.653.981)</b>	<b>(5.760.853)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>		<b>86.456</b>	<b>(4.867)</b>
Acciones y participaciones propias		(9.944)	(4.867)
Emisión de instrumentos de patrimonio	<b>Nota 5</b>	96.400	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>		<b>203.624</b>	<b>(136.031)</b>
Deudas con empresas del Grupo y asociadas		(497)	(136.031)
Otras deudas		204.121	-
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio-</b>		<b>(3.944.061)</b>	<b>(5.619.955)</b>
Dividendos	<b>Nota 3</b>	(3.944.061)	(5.619.955)
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>			
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:</b>		<b>607.297</b>	<b>(2.335.451)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.407.137	3.742.588
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.014.434	1.407.137

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2023.

## JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

### Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

#### 1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**”) se constituyó el 31 de enero de 2018. Es una sociedad constituida en España de conformidad con el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“**TRLSC**”), mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. José Luis Martínez-Gil Vich, con el número 302 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo los datos registrales: Tomo 37.114, Folio 167, Sección 8, Hoja M-662459, Inscripción 1ª.

Con fecha 27 de septiembre de 2018, la Sociedad solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación en el Régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”) regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre (la “**Ley SOCIMI**”).

Con fecha 27 de febrero de 2019 se trasladó el domicilio social de la Sociedad a la calle Serrano 41, 4ª planta en Madrid mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con número 482 de su protocolo.

Con fecha 26 de agosto de 2020, el entonces accionista único de la Sociedad, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à.r.l. (“**JSS Master Holding**”), decidió ampliar el capital social en la cantidad de 3.060.929 euros mediante la creación de 3.060.929 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal con cargo a otras aportaciones de accionistas. La ampliación fue suscrita en su totalidad por aquella compañía. Con fecha 31 de agosto de 2020 fue inscrita en el Registro Mercantil.

Con fecha 7 de septiembre de 2020, JSS Master Holding, como accionista único de la Sociedad en aquel momento, aprobó la transformación de la Sociedad en sociedad anónima, y el cambio de la denominación social de Global Moyogi, S.L.U., a JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

Desde el 25 de septiembre de 2020, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil), gozando todas ellas de iguales derechos políticos y económicos. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 ascendía a 9,30 euros por acción, y la cotización media del último trimestre fue de 9,60 euros por acción.

El objeto social de la Sociedad consiste en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la 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 participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español cuyos estatutos prevean el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, en la distribución de beneficios.

- La tenencia de 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 SOCIMIs 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.
- 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.

La duración de la Sociedad es indefinida y dio comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura pública de constitución. La Sociedad cierra sus ejercicios sociales el 31 de diciembre de cada año.

La sociedad dominante directa de la Sociedad es JSS Master Holding, con domicilio social en rue 5 Jean Monnet 2180 Luxemburgo. La sociedad dominante del grupo en el que se incluye la Sociedad es, del mismo modo, JSS Global Real Estate Management Company S.à r.l.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 de JSS Real Estate SOCIMI, S.A., fueron formuladas por el Consejo de Administración de dicha sociedad el 31 de marzo de 2023, siendo aprobadas por la Junta General de accionistas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A., celebrada el 27 de junio de 2023 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity" todas las entidades emisoras deben remitir al Mercado sus cuentas anuales individuales y consolidadas. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016, el Real Decreto 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 del grupo formado por la Sociedad y sus sociedades dependientes preparadas conforme a las Normas para la Formulación de cuentas anuales consolidadas y el Plan General de Contabilidad presentan un volumen total de activos de 219.869.193 euros y un patrimonio neto de 106.604.580 euros. Asimismo, los ingresos consolidados y el resultado consolidado atribuible a los accionistas de la sociedad dominante ascienden, respectivamente, a 12.043.191 y 4.431.324 euros.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

### **1.1 Régimen SOCIMI**

El Régimen fiscal de las SOCIMIs se encuentra regulado por la Ley SOCIMI. El 27 de septiembre de 2018 el entonces accionista único de la Sociedad, JSS Master Holding, solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal especial de las SOCIMIs, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

El artículo 3 de la Ley SOCIMI establece los requisitos de inversión que deben cumplir este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento 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 patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho importe por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la Ley SOCIMI.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento 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 procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI 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. El plazo se computará:
  - a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.
  - b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
  - c. En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI.

Tal y como establece la disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar el régimen fiscal especial.

El incumplimiento de tales condiciones supondría que la Sociedad pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades ("IS") a partir del propio período impositivo en que se manifieste dichos incumplimientos, salvo que, en determinados casos y sujeto al cumplimiento de

determinados requisitos, pudiera subsanarse en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general del IS y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el IS 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% en sede de sus socios, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% que tendrá la consideración de cuota del IS sobre el importe del dividendo distribuido 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. Adicionalmente, para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del IS ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del IS.

En el ejercicio 2020 finalizó el período transitorio debiendo la Sociedad cumplir con todos los requisitos del régimen. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, en opinión de los Administradores de la Sociedad se cumplen todos los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### ***2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad***

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto de 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, el Real Decreto 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales ("**PGC**").
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas ("**ICAC**") en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley SOCIMI y la restante legislación mercantil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros.

### ***2.2 Imagen fiel***

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulte de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el

correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 27 de junio de 2023.

### **2.3 Principios contables nos obligatorios aplicados**

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

### **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de las cuentas anuales adjuntas de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

1. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 5).
2. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Nota 10).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

### **2.5 Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

### **2.6 Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

### **2.7 Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022.

## 2.8 Comparación de la información

La información contenida en la memoria referida al ejercicio 2022 se presenta únicamente a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2023.

## 3. Distribución de resultados

El órgano de Administración de la Sociedad ha propuesto la siguiente distribución de los beneficios del ejercicio 2023:

	Euros
<b>Base de reparto:</b>	
Beneficio del ejercicio	4.322.058
<b>Distribución:</b>	
Reserva legal	432.206
Dividendo a cuenta	3.875.000
Dividendos complementarios	14.852

Desde su constitución la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos:

	Euros				
	2023	2022	2021	2020	2019
Dividendos distribuidos	3.944.061	5.619.882	1.593.199	3.424.659	-

Con fecha 27 de junio de 2023, la junta general de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo complementario por importe de 69.061 euros el cual fue totalmente desembolsado el 27 de julio de 2023.

Con fecha 21 de julio de 2023 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023 por importe de 1.500.000 euros, el cual fue pagado con fecha 27 de julio de 2023.

Con fecha 21 de diciembre de 2023 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023 por importe de 2.375.000 euros, el cual fue pagado con fecha 28 de diciembre de 2023.

Los estados contables provisionales formulados de acuerdo con los requisitos legales y que ponían de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los mencionados dividendos se exponen a continuación:

	Miles de Euros
	Estado Contable
<b>Beneficio antes de impuestos a 31 de mayo de 2023:</b>	227
Previsión Impuesto de Sociedades	

<b>Beneficio después de Impuestos a 31 de mayo de 2023:</b>	<b>227</b>
Dotación a reserva legal	-
<b>Cantidad máxima a distribuir</b>	<b>227</b>
<b>Cantidad propuesta a distribuir</b>	<b>1.500</b>
Previsión de tesorería del periodo comprendido 1 de enero de 2023 y 31 de mayo de 2023:	
Saldos de tesorería a 31 de mayo de 2023	988
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	
- Cobros / Pagos proyectados	1.476
Pago dividendo a cuenta propuesto a distribuir	(1.500)
<b>Saldo de tesorería proyectada al 31 de mayo de 2023</b>	<b>964</b>

	Miles de Euros
	Estado Contable
<b>Beneficio antes de impuestos a 30 de noviembre de 2023:</b>	<b>1.548</b>
Previsión Impuesto de Sociedades	-
<b>Beneficio después de Impuestos a 30 de noviembre de 2023:</b>	<b>1.548</b>
Dotación a reserva legal	-
<b>Cantidad máxima a distribuir</b>	<b>1.548</b>
<b>Cantidad propuesta a distribuir</b>	<b>2.375</b>
Previsión de tesorería del periodo comprendido 1 de enero de 2023 y 30 de noviembre de 2023:	
Saldos de tesorería al 30 de noviembre de 2023	1.100
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	
- Cobros / Pagos proyectados	2.170
Pago dividendo a cuenta propuesto a distribuir	(2.375)
<b>Saldo de tesorería proyectada al 30 de noviembre de 2023</b>	<b>895</b>

### **3.1 Limitaciones relativas a la distribución de dividendos**

La Sociedad está acogida al régimen especial de las SOCIMIs. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que hayan optado por el régimen fiscal especial estarán obligadas a distribuir sus beneficios en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley SOCIMI, la Sociedad deberá distribuir como dividendos:

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

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

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

#### **4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2023, son las siguientes:

##### **4.1 Activos financieros**

###### *Clasificación*

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas. Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más accionistas.

###### *Valoración inicial*

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

### *Valoración posterior*

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor original en libros de la inversión.

Se consideran empresas del grupo cuando los estatutos sociales u otros acuerdos otorgan a la Sociedad el control de la entidad participada, y son empresas asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20% y existe influencia significativa en la gestión.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes de su propiedad.

### **4.2 Pasivos financieros**

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican como pasivos financieros a coste amortizado. Se corresponden con aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

### **4.3 Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **4.4 Impuesto sobre Beneficios**

##### *4.4.1 Régimen general*

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y diferencias temporarias) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

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

##### *4.4.2 Régimen SOCIMI*

Ver apartado 1.1 anterior.

#### **4.5 Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. La Sociedad no realiza operaciones en moneda distinta al Euro.

#### **4.6 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo, y los dividendos cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad, en su condición de holding, y tal como se establece en la consulta 2 BOICAC 79/Septiembre 2009 Importe neto de la cifra de negocios de una "Holding", reconoce los dividendos y otros ingresos – cupones, intereses- devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas, así como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones, salvo los que se pongan de manifiesto en la baja de sociedades dependientes, multigrupo o asociadas en, en el epígrafe de "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **4.7 Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté

obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

#### **4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

#### **4.9 Transacciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado y de acuerdo con las condiciones reflejadas en los contratos. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

#### **4.10 Partidas corrientes y no corrientes**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### **4.11 Estado de flujos de efectivo**

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

## 5. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La composición y el movimiento del saldo del epígrafe “Instrumentos de patrimonio” al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son las siguientes:

31 de diciembre de 2023

	Euros			
	31/12/2022	Altas	Bajas	31/12/2023
<b>Empresas del Grupo:</b>				
Coste-				
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	38.853.600	-	-	38.853.600
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	9.691.755	14.684.500	(100.000)	24.276.255
TC6 Madrid, S.L.U.	-	39.503.600	-	39.503.600
	<b>48.545.355</b>	<b>54.188.100</b>	<b>(100.000)</b>	<b>102.633.455</b>

31 de diciembre de 2022

	Euros		
	31/12/2021	Altas	31/12/2022
<b>Empresas del Grupo:</b>			
Coste-			
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	38.853.600	-	38.853.600
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	9.691.755	-	9.691.755
	<b>48.545.355</b>	<b>-</b>	<b>48.545.355</b>

En cumplimiento del artículo 155 del TRLSC, la Sociedad ha comunicado las participaciones que exceden del 10% en las sociedades descritas en el cuadro anterior.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

### 1. Participación:

Compañía	% Participación Nominal		Actividad	Domicilio Social
	Directa	Efectiva		
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a)	100%	100%	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	Calle Serrano 41, 4ª planta en Madrid
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (b)	100%	100%		
TC6 Madrid, S.L.U (b)	100%	100%		

(a) Auditada por Deloitte, S.L.

(b) No auditada.

Con el objetivo de mejorar su posición en el mercado, con fecha de 2 de marzo de 2023, JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad GLOBAL VIGATA, S.L.U. por valor de 3.600 euros totalmente desembolsados, escriturados e inscritos. Esta sociedad había sido constituida con fecha 2 de enero

de 2023 con un capital social de 3.600 euros dividido en 3.600 participaciones indivisibles y acumulables de 1 euro de valor nominal cada una.

Con fecha 26 de septiembre de 2023 se elevó a público el cambio de la denominación social de Global Vigata, S.L.U., a TC6 MADRID, S.L.U. y la modificación del objeto social siendo, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el siguiente:

1. 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, o la norma que la sustituya en el futuro.
2. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

En septiembre de 2023, la citada sociedad dependiente solicitó su inclusión al Régimen fiscal especial de las SOCIMIs con efectos retroactivos al 1 de enero de 2023.

Con fecha 28 de diciembre de 2023 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó un aumento del capital por importe de 4.019.621 euros más una prima de emisión total de 50.164.870 euros. El aumento de capital fue íntegramente suscrito y desembolsado mediante la aportación de dos derechos de crédito que JSS Master Holding ostentaba frente a Ríos Rosas 24, Madrid S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U. por importe de 14.684.500 euros y 39.500.000 euros respectivamente (véase Nota 7). Posteriormente la Sociedad aportó dichos créditos a las sociedades participadas en concepto de "Otras aportaciones de socios" incrementando el coste de su participación en las citadas sociedades y extinguiendo los mencionados derechos de crédito, por los importes reseñados, frente a cada sociedad.

## 2. Situación patrimonial:

*31 de diciembre de 2023*

Compañía	Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos
		Explotación	Neto			
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a)	3.600	5.487.344	3.478.649	37.579.672	41.061.921	3.556.813
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (b)	3.000	764.332	(179.449)	24.281.324	24.104.875	49.078
TC6 Madrid, S.L.U. (b)	3.600	3.152.557	1.418.757	38.499.498	39.921.855	1.000.000
	<b>10.200</b>	<b>9.404.233</b>	<b>4.717.957</b>	<b>100.360.494</b>	<b>105.088.651</b>	<b>4.605.891</b>

(a) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2023, auditadas por Deloitte S.L.

(b) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2023, no auditados.

*31 de diciembre de 2022*

Compañía	Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos
		Explotación	Neto			
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a)	3.600	4.949.655	3.094.301	39.761.574	42.859.475	2.926.434
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (b)	3.000	745.884	399.353	9.438.561	9.840.914	359.103
	<b>6.600</b>	<b>5.695.539</b>	<b>3.493.654</b>	<b>49.200.135</b>	<b>52.700.389</b>	<b>3.285.537</b>

(a) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2022, auditadas por Deloitte S.L.

(b) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2022, no auditados.

Para determinar la existencia de deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2023, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable, la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha.

En este sentido, la sociedad participada Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. es propietaria de un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2023 asciende a 115.164 miles de euros, siendo su valor en libros de 106.891 miles de euros. En base a ello, al 31 de diciembre de 2023 no se ha registrado deterioro alguno en la mencionada participación.

Adicionalmente, la sociedad participada Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. es propietaria de un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2023 asciende a 25.500 miles de euros, siendo su valor en libros de 23.621 miles de euros. En base a ello, al 31 de diciembre de 2023 no se ha registrado deterioro alguno en la mencionada participación.

Con fecha 27 de julio de 2023, la sociedad del grupo TC 6 Madrid, S.L.U. (anteriormente denominada GLOBAL VIGATA, S.L.U.) adquirió un inmueble situado en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) por un importe de 79 millones de euros que fue pagado a través de la financiación concedida por JSS Master Holding. Dicho inmueble está destinado al arrendamiento cumpliendo con el objeto social del grupo. El valor razonable de este activo al 31 de diciembre de 2023 asciende a 84.525 miles de euros, siendo su valor en libros de 80.529 miles de euros. En base a ello, al 31 de diciembre de 2023 no se ha registrado deterioro alguno en la mencionada participación.

La determinación del valor razonable para el activo inmobiliario ubicado en Avda. Camino de Santiago 40, Las Tablas (propiedad de Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.), al 31 de diciembre de 2023, y para el activo inmobiliario ubicado en la Avenida Artesanos nº 6 (propiedad de TCG Madrid, S.L.U.) al 5 de julio de 2023, ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. 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 valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

La determinación del valor razonable para el activo inmobiliario ubicado en la calle Ríos Rosas nº 24 (propiedad de Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.) al 31 de diciembre de 2023 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el

Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método de capitalización de rentas. Este método de valoración consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta anual generada para un inmueble, a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos que incorpora la inversión, tanto los de mercado como los del propio inmueble. La tasa de rentabilidad exigida se obtendrá de transacciones comparables de inmuebles en rentabilidad, realizando ajustes en casos de rentas contractuales por encima o por debajo de la renta de mercado, así como por riesgos específicos de cada inmueble.

En relación con la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable se corresponden con las rentas de arrendamientos, las tasas de rentabilidad ("Exit Yield") y la tasa utilizada para el descuento de flujos de caja de las proyecciones. A continuación, se muestra información sobre los datos de entrada no observables utilizados en la medición del valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2023

	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	6,60	4,75	16,50
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	4,25	n.a	26
TC6 Madrid, S.L.U.	10,18	7,25	10,34

Al 31 de diciembre de 2022

	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta Media de Mercado (€/m2/mes)
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	6,50	4,50	16,50
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	4,00	n.a.	25,25

## **6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas, y no disponen de ningún tipo de restricción a su disponibilidad.

## **7. Patrimonio Neto y Fondos Propios**

### ***7.1 Capital social, prima de asunción y otras aportaciones de accionistas***

#### *Capital social*

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad ascendía a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 de acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 28 de diciembre de 2023 la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó un aumento de capital mediante la emisión de 4.019.621 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una más una prima de emisión total de 50.164.870 euros, es decir, una prima de emisión de 12,48 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 13,48 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendió a la cantidad de 54.184.491 euros. Esta ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil el 19 de febrero de 2024.

Al 31 de diciembre de 2023 el capital social de Sociedad asciende a 9.019.621 euros, representado por 9.019.621 de acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

El aumento de capital fue íntegramente suscrito y desembolsado mediante la aportación no dineraria de dos derechos de crédito que JSS Master Holding ostentaba frente a dos filiales íntegramente participadas de la Sociedad, Ríos Rosas 24, Madrid S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U., por importe de 14.684.500 euros y 39.500.000 euros respectivamente.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l.	8.784.757	-	8.784.757	97,40%
Otros	234.864	-	234.864	2,60%

Los valores de cotización en el BME Growth de la Sociedad en el inicio, medio y cierre del ejercicio 2023 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros
	2023
Precio de inicio	10,40
Precio medio	9,85
Precio de cierre	9,30

#### *Prima de emisión*

El TRILSC permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

#### *Otras aportaciones de accionistas*

En el ejercicio 2018, el entonces accionista único de la Sociedad realizó una aportación dineraria a la Sociedad de fondos por importe de 38.853.600 euros. Con fecha 26 de agosto de 2020 el entonces accionista

único aprobó la capitalización de un importe de 3.060.929 euros. El saldo de estas aportaciones al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es de 35.792.671 euros.

#### *Acciones propias*

Con fecha 8 de noviembre de 2022 la Sociedad adquirió 463 acciones propias de 10,84 euros de valor nominal cada una y coste de adquisición de 5.019 euros.

Durante 2022 la Sociedad compró 1.000 acciones propias por importe de 10.600 euros y vendió 1.000 acciones propias por importe de 10.448 euros.

Adicionalmente, el 7 de febrero de 2023 la sociedad adquirió 486 acciones por valor de 10,2 euros cada una.

El 27 de noviembre de 2023 la sociedad adquirió 508 acciones por valor de 9,75 euros cada una.

Como resultado de las operaciones descritas anteriormente, al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad poseía 1.457 acciones propias por importe de 14.793 euros en el epígrafe de "acciones propias" del balance adjunto.

### **7.2 Reservas**

#### *Reserva legal*

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 del TRLSC, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 % del capital social.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el TRLSC.

De acuerdo con la SOCIMI, la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrán exceder del 20 por ciento del capital social.

### **8. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreedores varios	44.401	50.530
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 9)	247.249	301.835
	<b>291.650</b>	<b>352.365</b>

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre”

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días	
	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	32	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	3	2

	Euros	
	2023	2022
Total pagos realizados	328.279	127.828
Total pagos pendientes	19.036	9.922

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del pasivo corriente del balance adjunto.

Se entenderá por “Periodo medio de pago a proveedores” la expresión del tiempo de pago o retraso en el pago de la deuda comercial. Dicho “Periodo medio de pago a proveedores” se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de la ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más la ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

La ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio y de 30 días a partir de la

publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

A continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido.

	2023	2022
Volumen monetario (euros)	165.711	50.601
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	48%	40%
Número de facturas	59	26
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	63%	53%

## 9. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>Saldos acreedores:</b>		
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IRPF	120	27
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	247.129	301.808
	<b>247.249</b>	<b>301.835</b>

### 9.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio. La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	4.322.058	3.109.312
Base imponible régimen tipo general	-	-
Base imponible contable SOCIMI	4.322.058	3.109.312
Cuota régimen general (25%)	-	-
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
<b>Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades</b>	-	-

### 9.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Euros	
	2023	2022
Pérdida/Ingreso contable antes de impuestos:	4.322.058	3.109.312
Resultado contable régimen general	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	4.322.058	3.109.312
Cuota líquida en régimen General (25%)	-	-
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
<b>Gasto (Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades</b>	-	-
<b>Impuesto corriente</b>	-	-
<b>Impuesto diferido</b>	-	-

### 9.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2023 se encuentran sujetos a revisión por las autoridades fiscales los ejercicios no prescritos.

Los Administradores de la Sociedad 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 adjuntas.

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. La Sociedad no tenía bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2023 ni 2022.

## **10. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI en aplicación de lo dispuesto en la Ley SOCIMI**

Las SOCIMIs son sociedades que se utilizan como vehículos de inversión inmobiliaria, y que disfrutan de un régimen fiscal especial regulado en los artículos 8 a 13 de la Ley SOCIMI. En concreto, el artículo 11 de esta ley establece las obligaciones de información relativas a este régimen especial, que son las siguientes:

- a. Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI.

La Sociedad no tiene reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación de este régimen fiscal.

- b. Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, 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.



El desglose de las reservas al 31 de diciembre de 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019 por tipo de gravamen es el siguiente:

	Euros				
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Sujetas al tipo de gravamen del 0%	995.032	854.799	552.663	82.011	(2.790)
Sujetas al tipo de gravamen del 15%	-	-	-	-	-
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-	-	-	-	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-	-	-	-	-

- c. Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, 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.

Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios en los ejercicios 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019 han sido los siguientes:

	Euros				
	2023	2022	2021	2020	2019
Sujetas al tipo de gravamen del 0%	3.944.061	5.619.881	1.593.199	3.424.659	-
Sujetas al tipo de gravamen del 15%	-	-	-	-	-
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-	-	-	-	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-	-	-	-	-

- 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.

Desde la aplicación para la Sociedad del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

[Nota UM: el único dato obligatorio es la fecha del acuerdo.]

Con fecha 27 de abril de 2020 se aprobó la distribución de un dividendo como propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019. El importe total a pagar ascendió a 781.987 euros.

Con fecha 27 de abril de 2020 se aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2020. El importe total a pagar ascendió a 2.042.800 euros.

Con fecha 29 de junio de 2020 se aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2020. El importe total a pagar ascendió a 599.872 euros.

Con fecha 10 de mayo de 2021 se aprobó la distribución de un dividendo como propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020. El importe total a pagar ascendió a 1.593.199 euros.

Con fecha 19 de mayo de 2022 se aprobó la distribución de un dividendo como propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021. El importe total a pagar ascendió a 2.719.882 euros.

Con fecha 9 de diciembre de 2022 se aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2022. El importe total a pagar ascendió a 2.900.000 euros.

Con fecha 27 de junio de 2023 se aprobó la distribución de un dividendo como propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022. El importe total a pagar ascendió a 69.061 euros.

Con fecha 21 de julio de 2023 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2023. El importe total a pagar ascendió a 1.500.000 euros.

Con fecha 21 de diciembre de 2023 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2023. El importe total a pagar ascendió a 2.375.000 euros.

- 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 la Ley SOCIMI.

La fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI e incluidas en la Nota 5 se corresponden a:

	Fecha Adquisición
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	21 de septiembre de 2018
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	17 de mayo de 2018
TC6 Madrid, S.L.U	2 de marzo de 2023

- g. Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del Artículo 3 de la Ley SOCIMI.

Todos los activos que mantiene la Sociedad dentro del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" computan dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del Artículo 3 de la Ley SOCIMI.

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

Desde la aplicación para la Sociedad del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, no se han utilizado reservas para su distribución ni para compensar pérdidas.

#### **11. Obligaciones contables establecidas en el artículo 86 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades**

La aplicación del Régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (el "Régimen Fiscal Especial de Neutralidad" y la "Ley del IS"), implica el deber de cumplir con determinadas obligaciones contables. En concreto, las sociedades que se beneficien de la aplicación

de este régimen fiscal especial deberán incluir determinada información en su memoria anual en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley del IS.

La Sociedad y su entonces accionista único, JSS Master Holding, llevaron a cabo con fecha 20 de septiembre de 2018 un canje de valores que se acogió al Régimen Fiscal Especial de Neutralidad.

En el marco de la operación anterior, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86.1 de la Ley del IS, se incluyen a continuación los siguientes datos:

a) Período impositivo en el que la entidad transmitente adquirió los bienes transmitidos

JSS Master Holding adquirió las participaciones en Ríos Rosas 24 Madrid, S.L. en el período impositivo 2017.

b) Último balance cerrado por la entidad transmitente (ejercido 2017 y 2018):

<b>ASSETS</b>			
	Reference(s)	Current year	Previous year
<b>A. Subscribed capital unpaid</b>	1101	0,00	0,00
I. Subscribed capital not called	1101	0,00	0,00
II. Subscribed capital called but unpaid	1105	0,00	0,00
<b>B. Formation expenses</b>	1107	0,00	0,00
<b>C. Fixed assets</b>	1109	185.772.173,24	36.907.143,22
I. Intangible assets	1111	0,00	0,00
II. Tangible assets	1125	0,00	0,00
III. Financial assets	1123	185.772.173,24	36.907.143,22
<b>D. Current assets</b>	1121	25.667.287,60	5.097.006,03
I. Stocks	1123	0,00	0,00
II. Debtors	1164	10.723.995,80	2.990.103,90
a) becoming due and payable within one year	1201	10.723.995,80	2.990.103,90
b) becoming due and payable after more than one year	1203	0,00	0,00
III. Investments	1149	0,00	0,00
IV. Cash at bank and in hand	1197	14.943.291,80	2.106.902,13
<b>E. Prepayments</b>	1129	0,00	0,00
<b>TOTAL (ASSETS)</b>	201	<b>211.439.460,84</b>	<b>42.004.149,25</b>

**CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES**

	Reference(s)	Current year	Previous year
<b>A. Capital and reserves</b>			
I. Subscribed capital	5	12.351.803,62	435.468,76
II. Share premium account		680.000,00	680.000,00
III. Revaluation reserve		12.501.278,23	149.891,75
IV. Reserves		0,00	0,00
V. Profit or loss brought forward		0,00	0,00
VI. Profit or loss for the financial year		-394.422,99	0,00
VII. Interim dividends		-435.051,62	-394.422,99
VIII. Capital investment subsidies		0,00	0,00
<b>B. Provisions</b>	6	537.542,76	359.804,66
<b>C. Creditors</b>	7	196.012.987,21	41.205.633,21
a) becoming due and payable within one year		2.517.560,44	3.019.453,51
b) becoming due and payable after more than one year		193.495.426,77	38.186.179,70
<b>D. Deferred income</b>		2.537.127,25	3.442,62
<b>TOTAL (CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES)</b>		<b>211.439.460,84</b>	<b>42.004.149,25</b>

- c) Relación de bienes adquiridos que se hayan incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación, expresando ambos valores, así como las correcciones valorativas constituidas en los libros de contabilidad de las dos entidades.

Los bienes adquiridos por la Sociedad fueron las participaciones transmitidas por JSS Master Holding en Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.:

Bienes transmitidos	Valor contable para la entidad adquirente	Valor contable para la entidad transmitente
Participaciones en Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	9.723.542,00 EUR	9.691.755,00 EUR

- d) Relación de beneficios fiscales disfrutados por la entidad transmitente, respecto de los que la entidad deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 84 de esta Ley.

No existen beneficios fiscales.

## **12. Ingresos y gastos**

### **12.1 Importe neto de la cifra de negocios**

El saldo registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 se corresponde con los dividendos obtenidos de la sociedad participada Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. por importe de 3.556.813 euros (2.926.434 euros en el ejercicio 2022), a los dividendos recibidos por parte de la sociedad participada Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U. por importe de 49.078 euros (359.103 euros en el ejercicio 2022) y a los dividendos recibidos por parte de la sociedad participada TC6 Madrid, S.L.U. por importe de 1.000.000 euros (Véase Nota 5).

### **12.2 Otros gastos de explotación**

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Servicios de profesionales independientes	281.930	166.600
Servicios Bancarios	1.903	9.625
	<b>283.833</b>	<b>176.225</b>

## **13. Operaciones y saldos con empresas del Grupo, asociadas y partes vinculadas**

### **13.1 Operaciones con empresas del Grupo, asociadas y vinculadas**

Las operaciones registradas durante los ejercicios 2023 y 2022 con empresas del Grupo, asociadas o vinculadas se detallan en la Nota 5 y Nota 7.

### **13.2 Saldos con empresas del Grupo, asociadas y vinculadas**

El importe de los saldos con vinculadas en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

31 de diciembre de 2022

	Euros
	Otras Deudas Financieras a Corto Plazo
<b>Empresas del Grupo:</b>	
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	497
	<b>497</b>

### **13.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

Durante los ejercicios 2023 y 2022, ninguno de los miembros del Consejo de Administración ha percibido sueldos, dietas o remuneración de cualquier clase, ni anticipos ni créditos y no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con ninguna de dichas personas físicas.

La Sociedad no ha satisfecho en los ejercicios 2023 y 2022 importe alguno en concepto de pago por prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores de la Sociedad.

Asimismo, durante los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad no mantiene personal, por lo que no existe Alta Dirección, siendo desempeñadas estas funciones por los administradores.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los administradores de la Sociedad a cierre de los ejercicios 2023 y 2022:

#### *Ejercicio 2023*

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administradores	3	0
	<b>3</b>	<b>0</b>

#### *Ejercicio 2022*

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administradores	3	0
	<b>3</b>	<b>0</b>

### **13.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores**

Durante el ejercicio 2023 los miembros del Consejo de Administración de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## **14. Otra información**

### **14.1 Honorarios de auditoría**

Durante los ejercicios 2023 y 2022, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:



	Euros	
	2023	2022
Servicios de auditoría	24.500	23.746
Otros servicios de verificación	11.500	12.952
Total servicios profesionales	36.000	36.698
Otros servicios	-	-
<b>Total servicios profesionales</b>	<b>36.000</b>	<b>36.698</b>

Dentro del concepto "Otros servicios de verificación" se incluyen los servicios de verificación relacionados con la revisión limitada intermedia.

#### **14.2 Información sobre medio ambiente**

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en estas cuentas anuales.

#### **15. Información sobre la gestión del riesgo financiero**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en los Administradores de la Sociedad, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito, liquidez y fiscales. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

##### **Riesgo de crédito**

La Sociedad recibe todos sus ingresos de sus sociedades participadas, lo cual le permite gestionar el riesgo de crédito al conocer la situación de sus cuentas a cobrar.

Asimismo, el riesgo de crédito procedente de los saldos depositados en tesorería es mínimo, ya que dichos saldos se encuentran depositados en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

##### **Riesgo de liquidez**

La política de liquidez de la Sociedad tiene como objetivo que la misma mantenga disponibilidad de fondos para atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad. El departamento de Tesorería de la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad préstamos y de cuentas corrientes con el Grupo al que pertenece.

El Consejo de Administración realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito) y el efectivo en función de los flujos de efectivo esperados.

##### **Riesgo de tipos de interés**

Dado que la Sociedad no tiene deuda financiera al 31 de diciembre de 2023, por lo tanto, los Administradores de la Sociedad consideran que el riesgo de tipo de interés no es significativo.

## **Riesgo de precio**

Respecto a los riesgos de precio, la Sociedad no está expuesta al riesgo del precio de los títulos de capital debido a que no posee inversiones mantenidas por la Sociedad y clasificadas en el balance como disponibles para la venta o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## **Riesgo fiscal**

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMIs. En el ejercicio 2020 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplan al 31 de diciembre de 2023.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 3.1).

En el caso que la Sociedad o sus sociedades dependientes no cumplieran con los requisitos establecidos en el Régimen fiscal especial de las SOCIMIs o la Junta de Accionistas de la Sociedad no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la Ley SOCIMI, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general del IS y no el aplicable a las SOCIMIs.

## **16. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

Al 31 de diciembre 2023 y 2022 la Sociedad no tiene garantías prestadas a terceros ni tiene pasivos contingentes significativos.

## **17. Información en materia de prevención de riesgos penales**

De conformidad con el artículo 225 de la Ley de Sociedades de Capital según redacción de la Ley 31/2014, en cumplimiento de las nuevas responsabilidades de buena dirección y control impuestas tras la reforma del Código Penal el órgano de administración de la Sociedad implantó un Programa de Prevención de Riesgos Penales compuesto por un Manual de Cumplimiento Normativo, un Informe de Riesgos Penales y un Código Ético, así como una serie de medidas y controles con el fin de mitigar y/ o reducir los riesgos penales derivados de su actividad conforme a lo establecido en la UNE-ISO 19601 Sistemas de Gestión de Compliance Penal.

## **18. Hechos posteriores**

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se han acontecido hechos que deban ser mencionados en esta memoria, salvo los descritos en notas anteriores.



## JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

### Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

#### Evolución de los negocios y situación del Grupo

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad posee el 100% del capital social de tres sociedades participadas que cuentan únicamente con tres activos inmobiliarios de oficinas (un activo en por cada sociedad participada), los cuales se encuentran ocupados al 100% por un inquilino en cada uno de ellos, y los cuales presentan unos contratos de arrendamiento a largo plazo.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha obtenido un beneficio de explotación de 4.322.058 euros (3.109.312 euros en 2022) y beneficios antes de impuestos de 4.322.058 euros (3.109.312 euros en 2022).

La evolución de las principales magnitudes financieras durante el presente ejercicio han sido las siguientes:

	Euros	
	2023	2022
Patrimonio neto	104.152.183	49.599.630
Fondo de maniobra	1.518.728	1.054.275
INCN	4.605.891	3.285.537
Beneficio de explotación	4.322.058	3.109.312

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

#### Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores al cierre dignos de mención.

#### Expectativas para los próximos ejercicios

Durante los próximos ejercicios la Sociedad continuará con la gestión de sus sociedades participadas.

#### Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

La Sociedad no ha desarrollado ninguna actividad en materia de Investigación y Desarrollo, ni tiene ningún proyecto de Investigación y Desarrollo en curso.

### **Información sobre acciones propias**

Con fecha 8 de noviembre de 2022 la Sociedad adquirió 463 acciones propias de 10,84 euros de valor nominal cada una y coste de adquisición de 5.019 euros.

Durante 2022 la Sociedad compró 1.000 acciones propias por importe de 10.600 euros y vendió 1.000 acciones propias por importe de 10.448 euros.

Adicionalmente, el 7 de febrero de 2023 la sociedad adquirió 486 acciones por valor de 10,2 euros cada una.

El 27 de noviembre de 2023 la sociedad adquirió 508 acciones por valor de 9,75 euros cada una.

Como resultado de las operaciones descritas anteriormente, al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha registrado un importe de 14.793 euros en el epígrafe de "acciones propias" del balance adjunto (4.867 euros al 31 de diciembre de 2022).

### **Descripción general de la política de riesgos**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en los Administradores de la Sociedad, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito, liquidez y fiscales. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

#### ***Riesgo de crédito***

La Sociedad recibe todos sus ingresos de sus sociedades participadas, lo cual le permite gestionar el riesgo de crédito al conocer la situación de sus cuentas a cobrar.

Asimismo, el riesgo de crédito procedente de los saldos depositados en tesorería es mínimo, ya que dichos saldos se encuentran depositados en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

#### ***Riesgo de liquidez***

La política de liquidez de la Sociedad tiene como objetivo que la misma mantenga disponibilidad de fondos para atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad. El departamento de Tesorería de la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad préstamos y de cuentas corrientes con el Grupo al que pertenece.

La Dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito) y el efectivo en función de los flujos de efectivo esperados.

#### ***Riesgo de tipos de interés***

Dado que la Sociedad no tiene deuda financiera al 31 de diciembre de 2023, los Administradores de la Sociedad consideran que el riesgo de tipo de interés no es significativo.



### **Riesgo de precio**

Respecto a los riesgos de precio, la Sociedad no está expuesta al riesgo del precio de los títulos de capital debido a que no posee inversiones mantenidas por la Sociedad y clasificadas en el balance como disponibles para la venta o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### **Riesgo fiscal**

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2023.

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

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

### **Período medio de pago**

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días a partir de la publicación de la Ley 11/2013, de 26 de julio y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitan elevar dicho plazo máximo hasta los 60 días).

El periodo medio de pago a proveedores del ejercicio 2023 es de 30 días.

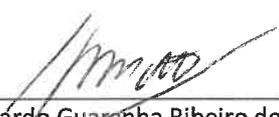
### **Otra información**

En el ejercicio 2023, la Sociedad carece de personal propio, por lo que las funciones de Alta Dirección de la Sociedad las lleva a cabo el Consejo de Administración.

## Formulación de Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2023 por el Consejo de Administración

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los miembros del Consejo de Administración de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. han formulado las presentes cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 27 de marzo de 2024



---

D. Leonardo Guaraña Ribeiro de Mattos



---

D. Ronnie Neefs

---

D. José Rodríguez-Ponga Linares



## Formulación de Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2023 por el Consejo de Administración

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los miembros del Consejo de Administración de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. han formulado las presentes cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 27 de marzo de 2024

\_\_\_\_\_  
D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos

Handwritten signature in black ink, appearing to be 'LGR-P' with a stylized flourish.

\_\_\_\_\_  
D. Ronnie Neefs

\_\_\_\_\_  
D. José Rodríguez-Ponga Linares

# **JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 e Informe de Gestión Consolidado, junto con el Informe de Auditoría Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad Dominante”) y sus sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3.1 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

### Descripción

El Grupo gestiona tres activos inmobiliarios de naturaleza patrimonial (oficinas) para su arrendamiento situados en España. El Grupo valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2023, las inversiones inmobiliarias figuran registradas por un valor neto contable total de 211.041 miles de euros.

El Grupo periódicamente utiliza expertos independientes para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en el mercado en el cual opera el Grupo y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de las inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, los métodos de valoración aplicados a los activos de patrimonio en renta han sido el de "Descuento de Flujos de Caja" y "Capitalización de rentas", que requieren realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- renta de mercado de cada propiedad en base a comparables y estudios de mercado, y
- tasa de salida "exit yield".

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones de las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de los tres activos inmobiliarios, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección del Grupo,
- realizado una revisión de la totalidad de las valoraciones, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la nota 6 en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requerimientos por la normativa contable aplicable.

## Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI

### Descripción

El Grupo se encuentra acogido al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos o la cotización de sus acciones en un mercado regulado, así como de otros como son los requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa un aspecto relevante para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en las cuentas anuales consolidadas como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio del Grupo.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por los Administradores de la Sociedad Dominante sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial. En este sentido hemos:

- verificado los requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, así como la distribución de dividendos en forma y en plazo de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas.
- revisado la documentación relativa al cumplimiento de los requisitos de inversión y a la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio.

Por último, hemos revisado que las notas 1, 14 y 19 de la memoria consolidada del ejercicio 2023 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad del Grupo.

---

### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

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

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

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

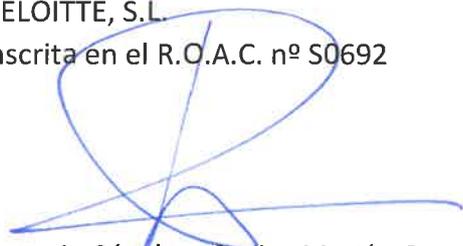
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21251

12 de abril de 2024



DELOITTE, S.L.

2024 Núm. 01/24/07598

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

## **Anexo I de nuestro informe de auditoría**

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

---

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

**JSS Real Estate SOCIMI,  
S.A. y Sociedades  
Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio  
anual terminado el 31 de diciembre de 2023 e  
Informe de Gestión Consolidado



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

**BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Euros)

	31.12.2023	31.12.2022			31.12.2023	31.12.2022
<b>ACTIVO</b>			<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Inversiones inmobiliarias-			FONDOS PROPIOS-	Nota 10	106.604.580	53.749.057
Terrenos	215.489.293	136.903.559	Capital suscrito		104.573.505	49.906.581
Construcciones	211.041.372	131.876.155	Prima de emisión		9.019.621	5.000.000
Inversiones financieras a largo plazo -	91.306.591	89.573.800	Reservas	Nota 10.2	57.921.163	7.756.284
Otros activos financieros	119.734.731	62.302.355	Otras aportaciones de accionistas		1.307.088	959.241
Derivados	4.447.263	5.026.696	Acciones y participaciones en patrimonio propio		35.792.671	35.792.671
Activos por impuesto diferido	2.416.168	1.184.220	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(14.793)	(4.867)
	2.031.075	3.842.476	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		(8.569)	(8.569)
	708	708	Dividendo a cuenta		4.431.324	3.311.821
			<b>AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR</b>	Nota 11	(3.875.000)	(2.900.000)
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		2.031.075	3.842.476
			Deudas a largo plazo-		111.260.609	86.055.603
			Deudas con entidades de crédito	Notas 11 y 16.2	67.143.666	80.438.680
			Otros pasivos financieros	Nota 8	64.727.478	79.254.440
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 16.2	2.416.188	1.184.220
			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		44.116.943	5.616.943
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			Otros pasivos corrientes		2.004.004	677.840
Existencias	4.379.900	3.578.941	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 16.2	204.121	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	255	1.244	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 12	887.485	52.801
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	707.114	-	Acreedores varios		912.478	625.039
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 13	60.459	139.519
	3.672.524	3.577.697	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		852.019	485.520
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>219.869.193</b>	<b>140.482.500</b>			<b>219.869.193</b>	<b>140.482.500</b>

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2023.

## JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2023

(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 15.1</b>	<b>12.043.191</b>	<b>7.992.254</b>
<b>Otros gastos de explotación-</b>	<b>Nota 15.2</b>	<b>(1.307.959)</b>	<b>(1.113.513)</b>
Servicios exteriores		(662.508)	(468.852)
Tributos		(645.451)	(644.661)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Nota 6</b>	<b>(1.618.761)</b>	<b>(1.364.115)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>1.127</b>	<b>4.688</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>9.117.598</b>	<b>5.519.314</b>
<b>Gastos financieros-</b>	<b>Nota 15.3</b>	<b>(4.686.252)</b>	<b>(2.207.493)</b>
Con entidades financieras	Notas 11 y 16.1	(2.496.542)	(1.781.473)
Con empresas del Grupo y asociadas	Nota 16.1	(2.189.710)	(426.020)
<b>Diferencias de cambio</b>		<b>(22)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(4.686.274)</b>	<b>(2.207.493)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>4.431.324</b>	<b>3.311.821</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 13.2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>4.431.324</b>	<b>3.311.821</b>

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2023.



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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2023**  
**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023**  
 (Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>4.431.324</b>	<b>3.311.821</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 11	(1.811.401)	5.550.146
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO</b>		<b>2.619.923</b>	<b>8.861.967</b>
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA</b>		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>2.619.923</b>	<b>8.861.967</b>

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados correspondiente al ejercicio 2023.



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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2023**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023**  
 (Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas consolidadas	Otras aportaciones de accionistas	Dividendo a cuenta	Acciones y participaciones propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sdad. Dominante	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2021	5.000.000	7.756.284	357.539	656.953	35.792.671	-	-	(8.569)	2.464.706	(1.707.670)	50.511.914
Resultado global consolidado del ejercicio 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	3.311.821	5.550.146	8.861.967
Operaciones con accionistas-	-	-	-	(2.719.882)	-	-	-	-	-	-	(5.619.882)
- Distribución de dividendos	-	-	302.209	2.162.497	-	(2.900.000)	-	-	-	-	-
Distribución del resultado 2021	-	-	-	(75)	-	-	(4.867)	-	(2.464.706)	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.942)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	5.000.000	7.756.284	859.748	99.493	35.792.671	(2.900.000)	(4.867)	(8.569)	3.311.821	3.842.476	53.749.057
Resultado global consolidado del ejercicio 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	4.431.324	(1.811.401)	2.619.923
Operaciones con accionistas-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(3.875.000)	-	-	-	-	(3.875.000)
- Ampliación de capital	4.019.621	50.164.870	-	-	-	-	-	-	-	-	54.184.491
Distribución del resultado 2022	-	-	140.251	207.596	-	2.900.000	-	-	(3.311.821)	-	(63.974)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	9	-	-	-	-	(9.926)	-	-	-	(9.917)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	9.019.621	57.921.163	999.999	307.089	35.792.671	(3.875.000)	(34.793)	(8.569)	4.431.324	2.031.075	106.604.580

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2023.

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2023**

	Notas de la memoria	31.12.2023	31.12.2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>6.624.063</b>	<b>5.070.856</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.431.324	3.311.821
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>6.305.035</b>	<b>3.571.608</b>
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	1.618.761	1.364.115
- Gastos financieros	Nota 15.3	4.686.252	2.207.493
- Diferencias de cambio (+/-)		22	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(418.687)</b>	<b>410.416</b>
- Existencias		989	28.629
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(707.114)	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar		287.438	381.787
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(3.693.609)</b>	<b>(2.222.989)</b>
- Pagos de intereses		(3.693.609)	(2.222.989)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(82.015.903)</b>	<b>1.220.429</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(82.015.896)</b>	<b>-</b>
- Inversiones inmobiliarias		(80.783.928)	-
- Otros activos financieros		(1.231.968)	-
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>(7)</b>	<b>1.220.429</b>
- Sociedades del grupo		(7)	1.220.429
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>75.486.689</b>	<b>(9.282.293)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(4.839)</b>	<b>(4.942)</b>
- Acciones propias		(4.839)	(4.942)
- Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>79.435.589</b>	<b>(3.657.469)</b>
- Deudas con empresas del Grupo y asociadas		92.684.500	(3.657.469)
- Deudas con entidades de crédito		(14.685.000)	-
- Otras deudas		1.436.089	-
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(3.944.061)</b>	<b>(5.619.882)</b>
- Dividendos		(3.944.061)	(5.619.882)
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>(22)</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>94.827</b>	<b>(2.991.008)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.577.697	6.568.705
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.672.524	3.577.697

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2023.



## JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2023

### 1. Naturaleza y actividad del Grupo

JSS Real Estate SOCIMI, S.A., (en adelante, la "**Sociedad Dominante**") se constituyó el 31 de enero de 2018. Es una sociedad constituida en España de conformidad con el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital ("**TRLSC**"), mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. José Luis Martínez-Gil Vich con el número 302 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo los datos registrales: Tomo 37.114, Folio 167, Sección 8, Hoja M-662459 Inscripción 1ª. Su domicilio se sitúa en la calle Serrano 41, 4 planta - 28001 Madrid.

Con fecha 27 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación en el Régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre ("**Ley SOCIMI**").

Con fecha 27 de febrero de 2019 se trasladó el domicilio social de la Sociedad Dominante a la calle Serrano 41, 4ª planta en Madrid mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con número 482 de su protocolo.

Con fecha 26 de agosto de 2020, el accionista único de la Sociedad Dominante en aquel momento (JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à.r.l., "**JSS Master Holding**") decidió ampliar el capital social de la misma en la cantidad de 3.060.929 euros mediante la creación de 3.060.929 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal con cargo a otras aportaciones de accionistas. La ampliación fue suscrita en su totalidad por el Accionista Único de la Sociedad Dominante. Con fecha 31 de agosto de 2020 fue inscrita en el Registro Mercantil.

Con fecha 7 de septiembre de 2020, el entonces accionista único de la Sociedad Dominante aprobó la transformación de la Sociedad Dominante en sociedad anónima, y el cambio de la denominación social de Global Moyogi, S.L.U., a JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

Desde el 25 de septiembre de 2020, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil), gozando todas ellas de iguales derechos políticos y económicos. El valor de cotización de salida fue de 11,60 euros por acción. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2023 es de 9,30 euros y la cotización media del último trimestre ha ascendido a 9,60 euros por acción.

El objeto social de la Sociedad Dominante consiste en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la 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 participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español cuyos estatutos prevean el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, en la distribución de beneficios.
- La tenencia de 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 SOCIMIs 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.

- 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.

La duración de la Sociedad Dominante es indefinida y dio comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura pública de constitución. El grupo de sociedades encabezado por la Sociedad Dominante cierra sus ejercicios sociales el 31 de diciembre de cada año. Todas las actividades del grupo se realizan únicamente en territorio español.

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

La sociedad dominante directa de la Sociedad Dominante es JSS Master Holding, con domicilio social en rue 5 Jean Monnet 2180.Luxemburgo. La sociedad dominante de este grupo de sociedades, integrado por JSS Master Holding, la Sociedad Dominante y sus entidades filiales es JSS Global Real Estate Management Company S.à r.l.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 de la Sociedad Dominante fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el 31 de marzo de 2023, siendo aprobadas por la Junta General de accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 27 de junio de 2023 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity" todas las entidades emisoras deben remitir al Mercado sus cuentas anuales individuales y consolidadas. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016, el Real Decreto 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales.

Las cuentas anuales consolidadas e individuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2022, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General celebrada el 27 de junio de 2023, mientras que las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el grupo encabezado por la Sociedad Dominante (el "**Grupo**") (Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U., y TC6 Madrid, S.L.U.), del ejercicio 2022, formuladas por sus Administradores correspondientes, se aprobaron por el socio único (esto es, la Sociedad Dominante) con fecha 26 de mayo de 2023.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del 27 de marzo de 2024, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

### **1.1 Régimen SOCIMI**

El régimen fiscal de las SOCIMIs se encuentra regulado por la Ley SOCIMI. El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento 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 patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho importe por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la Ley SOCIMI.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento 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 procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI 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. El plazo se computará:
  - a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.
  - b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
  - c. En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI.

Tal y como establece la disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar el régimen fiscal especial.

El incumplimiento de tales condiciones supondría que la Sociedad Dominante pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades ("IS") a partir del propio período impositivo en que se manifieste dichos incumplimientos, salvo que, en determinados casos y sujeto al cumplimiento de determinados requisitos, pudiera subsanarse en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad Dominante estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general del IS y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el IS se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de sus socios, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos



en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del IS.

En el ejercicio 2020 finalizó el período transitorio debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante se cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

## **2. Sociedades dependientes y multigrupo**

### **2.1 Sociedades dependientes**

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la sociedad dependiente.

La participación de los accionistas y socios minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Intereses de Socios Externos" dentro del epígrafe "Patrimonio neto" de los balances de situación consolidados y en "Resultado atribuido a los socios externos" dentro de la cuenta de resultados consolidadas, respectivamente.

Las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación en los ejercicios 2023 y 2022, y la información relacionada con las mismas son las siguientes:

#### **Ejercicio 2023**

Denominación / Actividad / Domicilio	%	Euros					
		Directo del Grupo	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
				Explotación	Neto		
<b>Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a)</b> Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.600	5.487.342	3.478.649	37.579.672	41.061.921	
<b>Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U. (b)</b> Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.000	764.332	(179.449)	24.281.324	24.104.875	
<b>TC6 MADRID, S.L.U. (b)</b> Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.600	3.149.757	1.415.957	38.499.498	39.919.055	

(a) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2023 auditadas por Deloitte, S.L.

(b) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2023 no auditadas.

#### **Ejercicio 2022**

Denominación / Actividad / Domicilio	% Directo del Grupo	Euros				
		Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
			Explotación	Neto		
<b>Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a)</b> Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.600	4.949.655	3.094.301	39.765.174	42.859.475
<b>Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (b)</b> Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.000	745.884	399.353	9.438.561	9.840.914

(a) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2022 auditadas por Deloitte, S.L.

(b) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2022 no auditadas.

Todas las sociedades dependientes cierran su ejercicio social el 31 de diciembre.

## 2.2 Variaciones en el perímetro de consolidación

Con el objetivo de mejorar su posición en el mercado, con fecha de 2 de marzo de 2023, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad GLOBAL VIGATA, S.L.U. por valor de 3.600 euros totalmente desembolsados, escriturados e inscritos. Esta sociedad había sido constituida con fecha 2 de enero de 2023 con un capital social de 3.600 euros dividido en 3.600 participaciones indivisibles y acumulables de 1 euro de valor nominal cada una.

Con fecha 26 de septiembre de 2023 se elevó a público el cambio de la denominación social de Global Vigata, S.L.U., a TC 6 MADRID, S.L.U. y la modificación del objeto social siendo, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados, el siguiente:

1. 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, o la norma que la sustituya en el futuro.
2. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

En septiembre de 2023, la citada sociedad dependiente ha solicitado su inclusión al régimen SOCIMI con efectos retroactivos al 1 de enero de 2023.

## 3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

### 3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016, el Real Decreto 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales ("PGC").
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

- d) Ley SOCIMI y la restante legislación mercantil.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### **3.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2023.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

### **3.3 Principios contables no obligatorios aplicados**

Los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### **3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos que figuran registrados en ellas, de acuerdo con las normas de registro y valoración detalladas en la Nota 5. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Nota 5.3). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes.
2. La vida útil de los activos inmobiliarios (véase Nota 5.2).
3. La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 5.6).
4. La gestión del riesgo financiero (véase Nota 19).
5. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Nota 19).
6. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.5.4).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas futuras.

### **3.5 Comparación de la información**

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2022 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

### 3.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria consolidada.

### 3.7 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

### 3.8 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022.

## 4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2023 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, que será aprobado por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
<b>Base de reparto:</b>	
Beneficio del ejercicio	4.322.058
<b>Distribución:</b>	
Reserva legal	432.206
Dividendo a cuenta	3.875.000
Dividendos complementarios	14.852

Desde su constitución, la Sociedad Dominante ha distribuido los siguientes dividendos:

	Euros				
	2023	2022	2021	2020	2019
Dividendos distribuidos	3.944.061	5.619.882	1.593.199	3.424.659	-

Con fecha 27 de junio de 2023, la junta general de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo complementario por importe de 69.061 euros el cual fue totalmente desembolsado el 27 de julio de 2023.

Con fecha 21 de julio de 2023 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023 por importe de 1.500.000 euros, el cual fue pagado con fecha 27 de julio de 2023.

Con fecha 21 de diciembre de 2023 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023 por importe de 2.375.000 euros, el cual fue pagado con fecha 28 de diciembre de 2023.

Los estados contables provisionales formulados de acuerdo con los requisitos legales y que ponían de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los mencionados dividendos se exponen a continuación:

	Miles de Euros
	Estado Contable
<b>Beneficio antes de impuestos a 31 de mayo de 2023:</b>	<b>227</b>
Previsión Impuesto de Sociedades	-
<b>Beneficio después de Impuestos a 31 de mayo de 2023:</b>	<b>227</b>
Dotación a reserva legal	-
<b>Cantidad máxima a distribuir</b>	<b>227</b>
<b>Cantidad propuesta a distribuir</b>	<b>1.500</b>
Previsión de tesorería del periodo comprendido 1 de enero de 2023 y 31 de mayo de 2023:	
Saldos de tesorería a 31 de mayo de 2023	988
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	
- Cobros / Pagos proyectados	1.476
Pago dividendo a cuenta propuesto a distribuir	(1.500)
<b>Saldo de tesorería proyectada al 31 de mayo de 2023</b>	<b>964</b>

	Miles de Euros
	Estado Contable
<b>Beneficio antes de impuestos a 30 de noviembre de 2023:</b>	<b>1.548</b>
Previsión Impuesto de Sociedades	-
<b>Beneficio después de Impuestos a 30 de noviembre de 2023:</b>	<b>1.548</b>
Dotación a reserva legal	-
<b>Cantidad máxima a distribuir</b>	<b>1.548</b>
<b>Cantidad propuesta a distribuir</b>	<b>2.375</b>
Previsión de tesorería del periodo comprendido 1 de enero de 2023 y 30 de noviembre de 2023:	
Saldos de tesorería al 30 de noviembre de 2023	1.100
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	
- Cobros / Pagos proyectados	2.170
Pago dividendo a cuenta propuesto a distribuir	(2.375)
<b>Saldo de tesorería proyectada al 30 de noviembre de 2023</b>	<b>895</b>

#### **4.1 Limitaciones relativas a la distribución de dividendos**

La Sociedad Dominante y el resto de sociedades participadas del Grupo están acogidas al régimen especial de las SOCIMIs. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir sus beneficios en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley SOCIMI, las sociedades integrantes del Grupo, en su caso, deberán distribuir como dividendos:

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

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

## **5. Normas de valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023, de acuerdo con las establecidas por el PGC, han sido las siguientes:

### **5.1 Principios de consolidación aplicados**

#### *Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación*

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones, dividendos y resultados entre sociedades consolidadas por integración global. Los resultados por operaciones entre empresas del Grupo y empresas asociadas se han eliminado en el porcentaje de participación que el Grupo posee en éstas últimas.

#### *Homogeneización de partidas*

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea.

### **5.2 Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles y derechos de superficie sobre inmuebles, incluidos aquellos en curso o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Todos los activos clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación con diversos inquilinos. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros. Los Administradores de la Sociedad Dominante no contemplan enajenar estos activos en el horizonte temporal por lo que ha decidido mantener estos activos como inversiones inmobiliarias en el balance consolidado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran al precio de adquisición, que incluyen los costes directamente atribuibles que son necesarios para su puesta en funcionamiento y la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, incluyendo los costes asociados a la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, el Grupo contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste y se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.3.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Años de Vida Útil Estimados
Inmuebles para arrendamiento	50

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso. Durante los ejercicios 2023 y 2022, el Grupo no se ha capitalizado gastos financieros.

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspa a su correspondiente cuenta de inversiones inmobiliarias, según su naturaleza.

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja cuando se enajenan o se retiran de forma permanente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de su enajenación. Las ganancias o pérdidas por el retiro o la enajenación de la inversión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se produce dicho retiro o enajenación.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

El Grupo estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la tasación del experto independiente, no vinculado al Grupo. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

### **5.3 Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias**

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En particular, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias el importe recuperable se determina a partir de la valoración de un experto independiente, no vinculado al Grupo. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido

ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

#### **5.4 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

##### *Arrendamiento operativo*

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si el Grupo actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Si el Grupo actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan. Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

#### **5.5 Instrumentos financieros**

##### *5.5.1 Activos financieros*

##### *Clasificación*

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que el Grupo mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

##### *Valoración inicial*

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.



### *Valoración posterior*

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no tiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes de su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

### *5.5.2 Pasivos financieros*

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por el Grupo se clasifican como pasivos financieros a coste amortizado. Se corresponden con aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por el Grupo.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

### *5.5.3 Instrumentos de patrimonio*

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 5.5.4 Instrumentos financieros derivados

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, el Grupo verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen con los cambios del instrumento de cobertura.

El Grupo aplica los siguientes tipos de cobertura, que se contabilizan tal y como se describe a continuación:

- i) Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

#### 5.6 Provisiones y Contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada adjunta, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de



que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que figurará la correspondiente provisión.

## **5.7 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los descuentos (carencias de rentas y bonificaciones) concedidos a clientes se registran en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

El reconocimiento de los descuentos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

### *Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias*

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

## **5.8 Impuesto sobre las ganancias**

### *5.8.1 Régimen general*

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos

importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

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

#### *5.8.2 Régimen SOCIMI*

Ver Nota 1.1. anterior.

### **5.9 Activos y pasivos corrientes**

El Grupo presenta el balance consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

### **5.10 Información financiera por segmentos**

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo tiene como único negocio la prestación de servicios de arrendamiento en inmuebles de oficinas, situadas todos ellos en territorio



español, por lo tanto, toda la actividad que presta el Grupo configura un único segmento operativo de negocio.

### 5.11 Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado y de acuerdo con las condiciones reflejadas en los contratos. Los Administradores del Grupo consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

### 5.12 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

### 5.13 Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

## 6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2023 y 2022 se muestran a continuación.

### Ejercicio 2023

	Euros			
	31/12/2022	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	31/12/2023
<b>Coste:</b>				
Inmuebles para arrendamiento	137.783.322	80.783.928	-	218.567.250
<b>Amortización acumulada:</b>				
Inmuebles para arrendamiento	(5.907.167)	(1.618.761)	-	(7.525.928)
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>131.876.155</b>	<b>79.165.167</b>	<b>-</b>	<b>211.041.322</b>

## Ejercicio 2022

	Euros			
	31/12/2021	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	31/12/2022
<b>Coste:</b> Inmuebles para arrendamiento	137.783.322	-	-	137.783.322
<b>Amortización acumulada:</b> Inmuebles para arrendamiento	(4.543.052)	(1.364.115)	-	(5.907.167)
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>133.240.270</b>	<b>(1.364.115)</b>	-	<b>131.876.155</b>

### ***Inmuebles para arrendamiento***

Con fecha 27 de julio de 2023, la sociedad del Grupo TC 6 Madrid, S.L.U. (anteriormente denominada GLOBAL VIGATA, S.L.U.) adquirió un inmueble situado en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) por un importe de 79 millones de euros que fue pagado a través de la financiación concedida por JSS Master Holding. Dicho inmueble está destinado al arrendamiento cumpliendo con el objeto social del Grupo.

Dentro de este epígrafe se encuentran registrados:

- Un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid en la calle Rios Rosas nº 24. El inmueble se encuentra arrendado al Canal de Isabel II en virtud de un contrato de fecha 17 de octubre de 2017.
- Un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid en la calle Camino de Santiago nº 40 (Las Tablas). El inmueble se encuentra arrendado a la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. en virtud de un contrato de fecha 19 de noviembre de 2010.
- Un edificio destinado a oficinas sito en Tres Cantos (Madrid) en la Avenida Artesanos nº 6. El inmueble se encuentra arrendado a Telefónica en virtud de un contrato de fecha 27 de julio de 2023.

Del total del coste registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2023 y 2022, un importe de 91.306.591 euros corresponde al valor de los terrenos.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2023, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo al 31 de diciembre del 2023 y 2022, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En los ejercicios 2023 y 2022 no se han capitalizado gastos financieros.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Grupo no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene como garantía hipotecaria del préstamo hipotecario suscrito por la filial Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (véase Nota 11) la inversión inmobiliaria relativa al inmueble sito en Madrid en la calle Camino de Santiago nº 40 (Las Tablas), mientras que a 31 de diciembre de 2022 el Grupo tenía como garantía hipotecaria de los préstamos hipotecarios (véase Nota 11) las inversiones inmobiliarias relativas, tanto al inmueble sito en Madrid en la calle Camino de Santiago nº 40 (Las Tablas) como al inmueble sito en Madrid en la calle Rios Rosas nº 24.

Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo explotaba en este epígrafe 66.671 metros cuadrados de superficie bruta alquilable (24.732 metros cuadrados en 2022), con un grado de ocupación del 100%.

### **Deterioro de valor**

La determinación del valor razonable para los activos inmobiliarios ubicados en la calle Camino de Santiago nº 40 (Las Tablas) y en la Avenida Artesanos nº 6 al 31 de diciembre de 2023 y al 5 de julio de 2023, respectivamente, han sido realizadas por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. 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 valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

La determinación del valor razonable para el activo inmobiliario ubicado en la calle Ríos Rosas nº 24 al 31 de diciembre de 2023 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método de capitalización de rentas. Este método de valoración consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta anual generada para un inmueble, a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos que incorpora la inversión, tanto los de mercado como los del propio inmueble. La tasa de rentabilidad exigida se obtendrá de transacciones comparables de inmuebles en rentabilidad, realizando ajustes en casos de rentas contractuales por encima o por debajo de la renta de mercado, así como por riesgos específicos de cada inmueble.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Aguirre Newman, S.A.U. y CBRE en las fechas indicadas, no vinculados al Grupo, asciende a 225.189.000 euros (148.312.000 euros al 31 de diciembre de 2022). Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2023 el Grupo no ha dotado deterioro alguno.

En relación con la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable se corresponden con las rentas de arrendamientos, las tasas de rentabilidad ("Exit Yield") y la tasa utilizada para el descuento de flujos de caja de las proyecciones. A continuación, se muestra información sobre los datos de entrada no observables utilizados en la medición del valor razonable.

#### Ejercicio 2023

	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U	6,60	4,75	16,50
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U	4,25	n.a	26
TC6 Madrid, S.L.U.	10,18	7,25	10,34

#### Ejercicio 2022

	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U	6,50	4,50	16,50
Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U	4,00	n.a	25,75

### **Ingresos y gastos relacionados**

En el ejercicio 2023 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron 12.043.191 euros (a 7.992.254 euros para el ejercicio 2022) (véase Nota 15.1), y los gastos netos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 1.307.959 euros (1.113.513 euros para el ejercicio 2022).

## **7. Arrendamientos**

### **7.1 Arrendamientos operativos, actuando el Grupo como arrendador**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Euros	
	2023	2022
Menos de un año	13.705.320	7.105.320
Entre uno y cinco años	54.821.280	22.894.680
Mas de cinco años	18.726.600	6.000.000
	<b>87.253.200</b>	<b>36.000.000</b>

Esta previsión se ha realizado teniendo en cuenta las fechas de vencimiento de los arrendamientos vigentes a 31 de diciembre de 2023 y 2022, sin considerar la renovación tácita de los mismos.

Los ingresos correspondientes a dichos contratos para los ejercicios 2023 y 2022 se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 15.1).

No existen contratos de arrendamiento operativo en los que el Grupo actúe como arrendatario al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

## **8. Otros activos y pasivos financieros a largo plazo**

Dentro de este epígrafe del balance consolidado se incluyen principalmente las fianzas depositadas por el Grupo y constituidas en concepto de garantías de los contratos de arrendamiento cuyo saldo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a 2.416.188 euros.

## **9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas y no disponen de ningún tipo de restricción a su disponibilidad.

## **10. Patrimonio Neto y Fondos Propios**

### **10.1 Capital social, prima de asunción y otras aportaciones de accionistas**

#### *Capital Social*

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 de acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 28 de diciembre de 2023 la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó un aumento de capital mediante la emisión de 4.019.621 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una más una prima de emisión total de 50.164.870 euros, es decir, una prima de emisión de 12,48 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 13,48 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendió a la cantidad de 54.184.491 euros.

El aumento de capital fue íntegramente suscrito y desembolsado mediante la aportación no dineraria de dos derechos de crédito que JSS Master Holding ostentaba frente a dos filiales íntegramente participadas por la Sociedad Dominante, Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U. por importe de 14.684.500 euros y 39.500.000 euros respectivamente.

En este sentido, en 2023 la sociedad JSS Master Holding concedió dos créditos por importe de 15.167.423 y 79.000.000 euros a las sociedades Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. y TC 6 Madrid, S.L.U. respectivamente, cuya financiación se aplicó a la cancelación del préstamo bancario que Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. mantenía con la entidad financiera J. Safra Sarasin por importe de 15.167.423 euros, (14.684.500 euros de principal más 482.923 euros de intereses), y con el fin de la adquisición por parte de TC 6 Madrid, S.L.U., del activo descrito en la Nota 6.

Al 31 de diciembre de 2023 el capital social de Sociedad Dominante asciende a 9.019.621 euros, representado por 9.019.621 de acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à.r.l.	8.784.757	-	8.784.757	97,40%
Otros	234.864	-	234.864	2,60%

Con fecha 25 de septiembre de 2020, la Sociedad Dominante comenzó a cotizar en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil) perdiendo su condición de Unipersonalidad (Véase Nota 1).

Los valores de cotización en el BME Growth de la Sociedad Dominante en el inicio, medio y cierre del ejercicio 2022 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros
	2023
Precio de inicio	10,40
Precio medio	9,85
Precio de cierre	9,30

#### *Prima de emisión*

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad Dominante por debajo de la cifra del capital social.

#### *Otras aportaciones de accionistas*

En el ejercicio 2018, el Accionista Único de la Sociedad Dominante realizó una aportación dineraria a la Sociedad Dominante de fondos por importe de 38.853.600 euros. Con fecha 26 de agosto de 2020, el Accionista Único de la Sociedad Dominante aprobó la capitalización de un importe de 3.060.929 euros. El saldo de estas aportaciones al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es de 35.792.671 euros.

#### *Acciones propias*

Con fecha 8 de noviembre de 2022 la Sociedad Dominante adquirió 463 acciones propias de 10,84 euros de valor nominal cada una y coste de adquisición de 5.019 euros.

Durante 2022 la Sociedad Dominante compró 1.000 acciones propias por importe de 10.600 euros y vendió 1.000 acciones propias por importe de 10.448 euros.

Adicionalmente, el 7 de febrero de 2023 la Sociedad Dominante adquirió 486 acciones por valor de 10,2 euros cada una.

El 27 de noviembre de 2023 la Sociedad Dominante adquirió 508 acciones por valor de 9,75 euros cada una.

Como resultado de las operaciones descritas anteriormente, al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha registrado un número de 1.457 acciones propias por importe de 14.793 euros en el epígrafe de "acciones propias" del balance adjunto.

## **10.2 Reservas**

El detalle de las reservas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Reserva legal	999.999	859.748
Reservas en sociedades consolidadas	307.089	99.493
<b>Total reservas</b>	<b>1.307.088</b>	<b>959.241</b>

### Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 del TRLSC, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad Dominante no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el TRLSC.

De acuerdo con la Ley SOCIMI, la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social.

### Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	255.410	87.544
Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U.	51.679	11.949
TC6 Madrid, S.L.U.	N/A	N/A
	<b>307.089</b>	<b>99.493</b>

### Ajuste por cambio de valor

Este epígrafe del balance consolidado recoge el valor de los derivados financieros contratados por el Grupo (véase Nota 11).

## **11. Pasivos financieros corrientes y no corrientes**

### **Deudas con entidades financieras**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
<b>No corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamos hipotecarios	64.900.000	79.585.000
Gastos de formalización del préstamo	(172.522)	(330.560)
Total préstamos hipotecarios	64.727.478	79.254.440
Total coste amortizado	64.727.478	79.254.440
Valorados a valor razonable-		
Instrumentos derivados financieros	-	-
Total a valor razonable	-	-
<b>Total no corriente</b>	<b>64.727.478</b>	<b>79.254.440</b>
<b>Total corriente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Al 31 de diciembre de 2023 el valor razonable del derivado es positivo y asciende a 2.031.075 euros y se encuentra registrado dentro del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" del balance adjunto.

Para los pasivos financieros valorados a coste amortizado, no existe diferencia significativa entre su valor contable y su valor razonable.

### Préstamos

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

#### Ejercicio 2023

	Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31/12/2023		Intereses a Corto Plazo
Largo Plazo			Corto Plazo		
Préstamos hipotecarios	64.900.000	(172.522)	64.900.000	-	-
	<b>64.900.000</b>	<b>(172.522)</b>	<b>64.900.000</b>	-	-

#### Ejercicio 2022

	Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31/12/2022		Intereses a Corto Plazo
Largo Plazo			Corto Plazo		
Préstamos hipotecarios	79.585.000	(330.560)	79.585.000	-	-
	<b>79.585.000</b>	<b>(330.560)</b>	<b>79.585.000</b>	-	-

### Préstamos Hipotecarios

En el ejercicio 2018, las sociedades dependientes, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U. suscribieron, respectivamente, dos préstamos hipotecarios por importe de 55.500.000 y 12.062.500 euros, respectivamente con la entidad financiera J. Safra Sarasin, sociedad vinculada al Grupo.

Esta financiación fue destinada a la adquisición de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 6, con vencimiento estipulado para septiembre de 2025 y mayo de 2023, respectivamente. Ambos son amortizables al vencimiento y con un tipo de interés de Euribor + 150 puntos básicos.

En octubre de 2021, tanto Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. como Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U. firmaron con la entidad financiera J. Safra Sarasin sendos contratos de novación no extintiva de la deuda inicial. Las partes acordaron un incremento del principal del contrato de financiación, por un total de 9.400.000 euros en el caso de la primera, y de 2.622.500 euros en el caso de la segunda. Asimismo, en el caso del préstamo que mantiene Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U., se amplió el plazo de vencimiento de la deuda por dos años, hasta mayo de 2025.

Con fecha 27 de septiembre de 2023 la sociedad dependiente Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U. recibió un préstamo por parte de JSS Master Holding por importe de 15.167.423 euros para amortizar la totalidad de la deuda, incluyendo los intereses pendientes de pago, formalizada con J Safra Sarasin. La amortización anticipada de la deuda con J Safra Sarasin supuso la cancelación de la garantía hipotecaria sobre el inmueble sito calle Rios Rosas nº 24 Madrid. Tal y como se indica en la Nota 10, un importe de 14.684.500 euros del préstamo concedido por JSS Master Holding a Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U., se ha aportado a la Sociedad Dominante en la ampliación de capital formalizada el 28 de diciembre de 2023. Posteriormente, la Sociedad Dominante aportó dicho derecho de crédito a los fondos propios (cuenta 118) de Rios Rosas

24, Madrid, S.L.U., extinguiéndose por confusión. Los intereses restantes, que ascendían a 482.923 euros, fueron abonados directamente por Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U., a JSS Master Holding el propio 28 de diciembre de 2023.

El préstamo hipotecario suscrito entre Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y la entidad financiera J. Safra Sarasin tiene garantía hipotecaria sobre el activo inmobiliario ubicado en calle Camino de Santiago nº 40 (Las Tablas) (véase Nota 6).

Dicho préstamo hipotecario establece determinadas obligaciones de información con la entidad financiera, así como el cumplimiento de determinadas ratios en lo relativo al ratio de apalancamiento sobre activos y al ratio de cobertura de intereses. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo cumple con los ratios financieros establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en los próximos ejercicios.

#### *Vencimientos de la deuda*

El detalle por vencimientos de la deuda del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	Préstamos Hipotecarios	Total
2024	-	-
2025	64.900.000	64.900.000
	<b>64.900.000</b>	<b>64.900.000</b>

Los saldos de las deudas con entidades de crédito reflejan solo la parte dispuesta.

El Grupo no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2023 y 2022 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del ejercicio 2023 por los intereses correspondiente a los préstamos hipotecarios y a los instrumentos financieros ha ascendido a 2.496.542 euros (1.781.473 euros en el ejercicio 2022), y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2023 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha imputado 158.037 euros (124.645 euros en el ejercicio 2022) en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

#### **Derivados**

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo y vigentes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

#### **Ejercicio 2023**

Titular – Tipología	Euros					
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Las Tablas - SWAP de tipo de interés	2025	2,160%	64.900.000	2.031.075	2.031.075	-
			<b>64.900.000</b>	<b>2.031.075</b>	<b>2.031.075</b>	-

### Ejercicio 2022

Titular – Tipología	Euros					
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Ríos Rosas – SWAP de tipo de interés	2023	1,985%	14.684.500	92.011	92.011	-
Las Tablas - SWAP de tipo de interés	2025	2,160%	64.900.000	3.750.465	3.750.465	-
			<b>79.584.500</b>	<b>3.842.476</b>	<b>3.842.476</b>	-

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, el Grupo utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipo de interés del euro según las condiciones de mercado en la fecha de valoración.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo tiene contratados derivados de tipo de interés por valor razonable positivo de 2.031.075 y de 3.842.476 euros, respectivamente, sobre los cuales el Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el plan general contable, designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 2.031.075 y 3.842.476 euros, respectivamente, correspondientes a la variación del valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos.

Como consecuencia de la solicitud, por parte de la Sociedad Dominante, con fecha 27 de septiembre de 2018, del acogimiento al Régimen fiscal especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (el Régimen de SOCIMIs) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (Ley de SOCIMIs), cuyos efectos son aplicables desde el 1 de enero de 2018, la Sociedad ha procedido a registrar en Patrimonio Neto los valores razonables de los derivados sin efecto fiscal.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el efecto en la valoración del instrumento financiero derivado de una variación de 50 puntos básicos en el tipo de interés estimado sería el siguiente:

#### 31 de diciembre de 2023

Escenario	Euros
	Activo
Aumento tipo de interés en 0,5%	(400.808)
Disminución tipo de interés en 0,5%	400.808

#### 31 de diciembre de 2022

Escenario	Euros
	Activo
Aumento tipo de interés en 0,5%	(620.200)
Disminución tipo de interés en 0,5%	620.200

## 12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre del ejercicio 2023 y 2022 es como sigue:

	Euros	
	2023	2022
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
Acreedores varios	60.459	139.519
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	852.019	485.520
	<b>912.478</b>	<b>625.039</b>

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

### Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días	
	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	16	31
Ratio de operaciones pagadas	16	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	3	34

	Euros	
	2023	2022
Total pagos realizados	1.497.037	332.585
Total pagos pendientes	23.371	13.593

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores y acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido.

	2023	2022
Volumen monetario (euros)	1.147.819	188.822
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	75%	57%
Número de facturas	186	81
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	74%	58%

### **13. Administraciones Públicas y situación fiscal**

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
<b>Saldos deudores:</b>		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	708	708
	<b>708</b>	<b>708</b>
<b>Saldos acreedores:</b>		
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA	603.798	183.685
Hacienda Pública acreedora por IRPF	1.092	28
Hacienda Pública acreedora por IRNR	247.129	301.807
	<b>852.019</b>	<b>485.520</b>

#### **13.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio, así como las diferencias permanentes y temporales por las limitaciones existentes.

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>4.431.324</b>	<b>3.311.821</b>
Base imponible régimen tipo general	-	-
Base imponible contable SOCIMI	4.431.321	3.311.821
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	-	-
Total cuota	-	-
<b>Hacienda Pública acreedora/(deudora) Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 13.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Euros	
	2023	2022
<b>Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos</b>	<b>4.431.324</b>	<b>3.311.821</b>
Resultado contable régimen general	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	4.431.324	3.311.821
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	-	-
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	-	-
<b>Impuesto corriente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Impuesto diferido</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 13.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2023 se encuentran sujetos a revisión por las autoridades fiscales los ejercicios no prescritos.

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 los estados financieros consolidados.

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. La Sociedad Dominante no tenía bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2023 ni 2022.

## 14. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

Las exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

## 15. Ingresos y gastos

### 15.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Ingresos por arrendamiento	11.541.247	7.490.310
Refacturación de gastos	501.944	501.944
<b>Total importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>12.043.191</b>	<b>7.992.254</b>

La totalidad de los ingresos por arrendamiento del Grupo se ha realizado en España.

Al 31 de diciembre de 2023 la sociedad dependiente Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. mantenía saldos pendientes de cobro por importe de 707.114 euros correspondientes a la mensualidad del mes de diciembre. Dicho importe fue cobrado en enero de 2024.

### 15.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Servicios de profesionales independientes	554.585	354.822
Primas de seguros	99.740	81.430
Servicios Bancarios	8.185	32.600
Tributos	645.449	644.661
<b>Total</b>	<b>1.307.959</b>	<b>1.113.513</b>

### 15.3 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
<i>Intereses de préstamos y otros</i>		
Con entidades financieras (Notas 11 y 16.1)	2.496.542	1.781.473
Con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.1)	2.189.710	426.020
<b>Gastos financieros</b>	<b>4.686.252</b>	<b>2.207.493</b>

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 158.037 euros del ejercicio 2023, por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera (véase Nota 11).

### 15.4 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio 2023 y 2022 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	2023	2022
Integración global:		
JSS Real Estate SOCIMI, S.A.	(283.833)	(176.225)
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	3.478.649	3.088.693
Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U.	(179.449)	399.353
TC6 Madrid, S.L.U.	1.415.957	-
	<b>4.431.324</b>	<b>3.311.821</b>

## **16. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

### **16.1 Operaciones con vinculadas**

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

#### **Ejercicio 2023**

	Euros
	Gastos Financieros
<i>Accionista:</i>	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	2.189.710
<i>Vinculadas:</i>	
J. Safra Sarasin	2.496.542
	<b>4.686.252</b>

#### **Ejercicio 2022**

	Euros
	Gastos Financieros
<i>Accionista:</i>	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	426.020
<i>Vinculadas:</i>	
J. Safra Sarasin	1.781.473
	<b>2.207.493</b>

### **16.2 Saldos con vinculadas**

El importe de los saldos con vinculadas en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

31 de diciembre de 2023

	Euros			
	Deuda financiera a largo plazo	Derivados	Otras deudas financieras a corto plazo	Inversiones empresas del Grupo y asociadas a corto plazo
<i>Accionista:</i> JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	44.116.943	-	887.405	7
<i>Vinculadas:</i> J. Safra Sarasin	64.727.478	2.031.075	-	-
	<b>108.844.421</b>	<b>2.031.075</b>	<b>887.405</b>	<b>7</b>

31 de diciembre de 2022

	Euros			
	Deuda financiera a largo plazo	Derivados	Otras deudas financieras a corto plazo	Inversiones empresas del Grupo y asociadas a corto plazo
<i>Accionista:</i> JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	5.616.943	-	52.801	-
<i>Vinculadas:</i> J. Safra Sarasin	79.254.440	3.842.476	-	-
	<b>84.871.383</b>	<b>3.842.476</b>	<b>52.801</b>	-

Con fecha 21 de septiembre de 2018 y 17 de mayo de 2018, las sociedades dependientes, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U., respectivamente, suscribieron dos préstamos con JSS Master Holding por importe de 16.650.000 y 3.618.750 euros, respectivamente, con vencimiento estipulado para 2033, ambos amortizables al vencimiento y con un tipo de interés anual de 4,75% y 4% respectivamente.

En octubre de 2021 el Grupo optó por amortizar anticipadamente un importe de 9.403.019 euros (8.533.057 euros de principal y 869.962 euros de intereses) y 2.620.506 euros (2.461.281 euros de principal y 159.225 euros de intereses) en los préstamos con Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U. respectivamente, con los fondos recibidos por el incremento del principal del contrato de financiación de J. Safra Sarasin.

En diciembre de 2022 el Grupo optó por amortizar anticipadamente un importe de 2.890.910 euros (2.500.000 euros de principal y 390.910 euros de intereses) y 1.196.437 euros (1.157.469 euros de principal y 38.968 euros de intereses) en los préstamos con Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U. respectivamente, con los fondos recibidos por el incremento del principal del contrato de financiación de J. Safra Sarasin (véase Nota 11).

Con fecha 27 de septiembre de 2023, JSS Master Holding y Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U. firmaron un contrato de deuda intragrupo por importe de 15.167.423 euros con vencimiento a 10 años y un tipo de interés del 5% anual. Dicha financiación se aplicó a la cancelación del préstamo bancario que Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U. mantenía con la entidad financiera J. Safra Sarasin por importe de 15.167.423 euros, (14.684.500 euros de principal más 482.423 euros de intereses). Este importe fue amortizado anticipadamente el 28 de diciembre de 2023 tal y como se expone más adelante.

Así mismo, con fecha 9 de marzo de 2023, la sociedad dependiente, TC 6 Madrid, S.L.U. suscribió un préstamo con JSS Master Holding por importe de 508.000 euros, con vencimiento estipulado para 2033, amortizable al vencimiento y con un tipo de interés fijo del 5%. Este préstamo fue amortizado

el 1 de diciembre de 2023. Adicionalmente, con fecha 27 de julio de 2023 se firmó un contrato de deuda entre la participada TC6 Madrid, S.L.U. y JSS Master Holding por importe de 79.000.000 euros. Con interés del 5% anual, con el fin de la compra de un inmueble para su arrendamiento (Véase Nota 6).

Con fecha 4 de agosto de 2023 se firmó un contrato de préstamo entre TC6 Madrid, S.L.U. y JSS Master Holding por importe de 1.992.130 euros. Este importe fue amortizado anticipadamente el 1 de diciembre de 2023.

Tal y como se indica en la Nota 10, con fecha 28 de diciembre de 2023 la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias, íntegramente suscrito y desembolsado mediante la aportación de dos derechos de crédito que JSS Master Holding ostentaba frente a dos filiales íntegramente participadas de la Sociedad Dominante, Ríos Rosas 24, Madrid S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U. por importe de 14.684.500 euros y 39.500.000 euros respectivamente. Estos derechos de crédito fueron, en la misma fecha, aportados por la Sociedad Dominante a la cuenta 118 de Ríos Rosas 24, Madrid S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U., extinguiéndose por confusión. Los intereses de la deuda de Ríos Rosas 24, Madrid S.L.U., que ascendían a 482.923 euros, y los de la deuda de TC6 Madrid, S.L.U., que ascendían a 833.287,67 euros, fueron abonados directamente por Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U., a JSS Master Holding y por TC6 Madrid, S.L.U., a JSS Master Holding, respectivamente, el propio 28 de diciembre de 2023.

En diciembre de 2023, el Grupo amortizó anticipadamente un importe de 1.000.000 euros en relación al préstamo mantenido con la sociedad dependiente Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.

Durante el ejercicio 2023, estos préstamos han devengado unos gastos financieros por importe de 2.189.710 euros (426.020 euros en 2022).

### **16.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

En los ejercicios 2023 y 2022, el Grupo carece de personal propio, por lo que las funciones de Alta Dirección del Grupo las lleva acabó el Consejo de Administración, sin percibir retribución alguna por este concepto.

En los ejercicios 2023 y 2022 no se han producido retribuciones, dietas, primas de seguro de responsabilidad civil, ni ninguna otra clase de prestación a los miembros del Consejo de Administración en el presente ejercicio.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por tres varones.

### **16.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores**

En el ejercicio 2023 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

## **17. Retribución a los auditores**

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de las distintas sociedades que componen el Grupo JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal Deloitte, S.L. y entidades vinculadas al mismo y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Euros	
	2023	2022
Servicios de auditoría	32.500	32.920
Otros servicios de verificación	11.500	12.952
Total servicios de auditoría y relacionados	44.000	45.872
Otros servicios	-	-
	<b>44.000</b>	<b>45.872</b>

## **18. Información sobre medioambiente**

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

## **19. Información sobre la gestión del riesgo financiero**

### *Factores de riesgo financiero*

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. 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 la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores del Grupo. Los Administradores identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

### *Riesgo de mercado*

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % 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.

### *Riesgo de crédito*

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2023 por 3.672.524 euros (3.577.697 euros en 2022) que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

#### Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

#### Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2023 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 61.227.476 euros (76.007.303 euros a 31 de diciembre 2022) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Euros	
	2023	2022
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamos hipotecarios	64.900.000	79.585.000
Intereses devengados pendientes de pago	-	-
Tesorería y equivalentes	(3.672.524)	(3.577.697)
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>61.227.476</b>	<b>76.007.303</b>

#### Gestión de capital

El Grupo se financia con fondos propios y deuda. Es política del Grupo salvaguardar la gestión del capital para mantener la confianza de los inversores, acreedores y del mercado, así como soportar el continuo desarrollo y crecimiento, de modo que pueda dar rendimientos a los accionistas, beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe a pagar a los accionistas, devolver capital, emitir acciones o vender activos para reducir el endeudamiento.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base a la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total.

El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Euros	
	2023	2022
Total endeudamiento financiero bancario	64.900.000	79.585.000
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(3.672.524)	(3.577.697)
Deuda neta	61.227.476	76.007.303
Patrimonio neto	106.604.580	53.749.057
<b>Total capital</b>	<b>167.832.056</b>	<b>129.756.360</b>
Ratio de endeudamiento	36,5%	58,6%

#### Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto en sus resultados y flujos de caja. Con el objetivo de mitigar estos riesgos el Grupo sigue la política de contratar determinados instrumentos financieros derivados (véase Nota 11).

#### Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Nota 1) devino en obligatorio. Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2023.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, por la que se regulan las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 4.1).

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

## **20. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Grupo no tiene garantías prestadas a terceros. Así mismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

## **21. Información en materia de prevención de riesgos penales**

De conformidad con el artículo 225 de la Ley de Sociedades de Capital según redacción de la Ley 31/2014, en cumplimiento de las nuevas responsabilidades de buena dirección y control impuestas tras la reforma del Código Penal el órgano de administración de la Sociedad implantó un Programa de Prevención de Riesgos Penales compuesto por un Manual de Cumplimiento Normativo, un Informe de Riesgos Penales y un Código Ético, así como una serie de medidas y controles con el fin de mitigar y/ o reducir los riesgos penales derivados de su actividad conforme a lo establecido en la UNE-ISO 19601 Sistemas de Gestión de Compliance Penal.

## **22. Hechos posteriores**

Con fecha 13 de marzo de 2024, la sociedad participada TC6 Madrid, S.L.U. ha suscrito un contrato de financiación con la entidad bancaria J. Safra Sarasin por un importe máximo de 39.500.000 euros con fecha de vencimiento a 5 años y un tipo de referencia EURIBOR más un margen del 1,5%, habiéndose suscrito el correspondiente contrato de cobertura que ofrece la posibilidad de mitigar el riesgo de fluctuación del tipo variable. Dicha financiación se aplicó a la cancelación del préstamo intragrupo que TC6 Madrid, S.L.U. mantenía con JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. (véase Nota 16.2).



# JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

## Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2023

### **Evolución de los negocios y situación del Grupo**

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 el Grupo cuenta con tres activos inmobiliarios en explotación, con 66.671 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, con un grado de ocupación del 100%.

Durante el ejercicio 2023 el Grupo ha obtenido un beneficio de explotación de 9.117.598 euros (5.519.314 euros en 2022) y beneficios antes de impuestos de 4.431.324 euros (3.311.821 euros en 2022).

La evolución de las principales magnitudes financieras durante el presente ejercicio ha sido la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Patrimonio neto	106.604.580	53.749.057
Fondo de maniobra	2.375.896	2.901.101
INCN	12.043.191	7.992.254
Beneficio de explotación (I)	9.117.598	5.519.314
Amortización del Inmovilizado (II)	1.618.761	1.364.115
EBITDA (I) + (II)	7.498.837	4.155.199

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

### **Hechos posteriores**

No se han producido hechos posteriores al cierre dignos de mención.

### **Expectativas para los próximos ejercicios**

Durante los próximos ejercicios el Grupo continuará explotando su cartera de activos inmobiliarios.

### **Actividades en materia de Investigación y Desarrollo**

El Grupo no ha desarrollado ninguna actividad en materia de Investigación y Desarrollo, ni tiene ningún proyecto de Investigación y Desarrollo en curso.

### **Información sobre acciones propias**

Con fecha 8 de noviembre de 2022 la Sociedad Dominante adquirió 463 acciones propias de 10,84 euros de valor nominal cada una y coste de adquisición de 5.019 euros.

Durante 2022 la Sociedad compró 1.000 acciones propias por importe de 10.600 euros y vendió 1.000 acciones propias por importe de 10.448 euros.

Adicionalmente, el 7 de febrero de 2023 la Sociedad Dominante adquirió 486 acciones por valor de 10,2 euros cada una.

El 27 de noviembre de 2023 la Sociedad Dominante adquirió 508 acciones por valor de 9,75 euros cada una.

Como resultado de las operaciones descritas anteriormente, al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante ha registrado un importe de 14.793 euros en el epígrafe de "acciones propias" del balance adjunto.

### **Descripción general de la política de riesgos**

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. 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 la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores del Grupo. Los Administradores identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

#### Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % 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.

#### Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2023 por 3.672.524 euros (3.577.697 euros al 31 de diciembre 2022) que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

### Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

### Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2023 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 61.227.476 euros (76.007.303 euros a 31 de diciembre 2022) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Euros	
	2023	2022
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamos hipotecarios	64.900.000	79.585.000
Intereses devengados pendientes de pago	(3.672.524)	(3.577.697)
Tesorería y equivalentes		
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>61.227.476</b>	<b>76.007.303</b>

### Gestión de capital

El Grupo se financia con fondos propios y deuda. Es política del Grupo salvaguardar la gestión del capital para mantener la confianza de los inversores, acreedores y del mercado, así como soportar el continuo desarrollo y crecimiento, de modo que pueda dar rendimientos a los accionistas, beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, devolver capital, emitir acciones o vender activos para reducir el endeudamiento.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base a la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Euros	
	2023	2022
Total endeudamiento financiero bancario	64.900.000	79.585.000
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(3.672.524)	(3.577.697)
Deuda neta	61.227.476	76.007.303
Patrimonio neto	106.604.580	53.749.057
<b>Total capital</b>	<b>167.832.056</b>	<b>129.756.360</b>
Ratio de endeudamiento	36,5%	58,6%

### Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto en sus resultados y flujos de caja. Con el objetivo de mitigar estos riesgos el Grupo sigue la política de contratar determinados instrumentos financieros derivados.

### Riesgo fiscal

Con fecha 27 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 ha finalizado el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devino en obligatorio. Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplan al 31 de diciembre de 2023.

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

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

### **Período medio de pago**

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2023, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días a partir de la publicación de la Ley 11/2013, de 26 de julio y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitan elevar dicho plazo máximo hasta los 60 días).

El periodo medio de pago a proveedores del ejercicio 2023 es de 16 días.

### **Otra información**

En el ejercicio 2023, el Grupo carece de personal propio, por lo que las funciones de Alta Dirección del Grupo las lleva a cabo el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

## **Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2023**

Reunidos los Administradores de la Sociedad Dominante JSS Real Estate SOCIMI, S.A. con fecha de 27 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el Artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 27 de marzo de 2024



D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos



D. Ronnie Neefs

---

D. José Rodríguez-Ponga Linares



## **Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2023**

Reunidos los Administradores de la Sociedad Dominante JSS Real Estate SOCIMI, S.A. con fecha de 27 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el Artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 27 de marzo de 2024

---

D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos



---

D. Ronnie Neefs

---

D. José Rodríguez-Ponga Linares



**ANEXO II. INFORME DE ETL GLOBAL AUDITORES DE CUENTAS, S.L., EN RELACIÓN CON EL  
AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS**

Informe especial sobre la ampliación de capital de JSS REAL ESTATE SOCIMI S.A. por aportación no dineraria en el supuesto del artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

## **JSS REAL ESTATE SOCIMI S.A.**

Informe de experto independiente en relación con la ampliación de capital por aportación no dineraria en el supuesto del Artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

30 de noviembre de 2023

Informe especial sobre la ampliación de capital de JSS REAL ESTATE SOCIMI S.A. por aportación no dineraria en el supuesto del artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

## **Informe especial sobre la ampliación de capital de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. por aportación no dineraria en el supuesto del artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital**

A los Accionistas de **JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.:**

### **1. INTRODUCCIÓN**

De acuerdo con nuestra designación como experto independiente por parte de D. Alberto Yusta Benach, Registrador Mercantil número IX de los de Madrid y Provincia, para la emisión de un informe de experto independiente, en relación con lo establecido en el artículo 67 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, “**Ley de Sociedades de Capital**”), y de conformidad con lo que establecen los artículos 133, 340 y siguientes del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, emitimos el presente informe sobre la valoración de la aportación no dineraria por parte del accionista JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l, de la posición acreedora que ostenta de dos créditos, uno frente a la sociedad Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. y otro frente a la sociedad TC 6 Madrid, S.L.U., a favor de JSS REAL ESTATE SOCIMI S.A. (en adelante, “**JSS SOCIMI**”), en contrapartida al aumento de capital social que tiene previsto llevar a cabo esta última sociedad, correspondiente al expediente número 444/23.

### **2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA OPERACIÓN**

#### **2.1. Antecedentes y propósitos de la Aportación**

Conforme a la solicitud realizada por D. Enrique Gonzalo Nieto Brackelmanns al Registro Mercantil de Madrid, con fecha 19 de octubre de 2023, en nombre y representación de JSS SOCIMI, entendemos que es propósito de la Sociedad efectuar una ampliación de capital social mediante la emisión de las correspondientes acciones que serán suscritas íntegramente por la sociedad aportante, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l y desembolsadas totalmente mediante la aportación no dineraria que posteriormente se mencionará, toda ella libre de cargas y gravámenes (tal y como se menciona en el Informe del Consejo de Administración, de fecha 27 de noviembre de 2023, adjuntado en el anexo I).

JSS REAL ESTATE SOCIMI S.A. se constituyó el 31 de enero de 2018. Con fecha 27 de septiembre de 2018, se incorporó al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas en Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Desde el 22 de septiembre de 2020, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el BME Growth. Su objeto social consiste en la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español cuyos estatutos prevean el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs, la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Informe especial sobre la ampliación de capital de JSS REAL ESTATE SOCIMI S.A. por aportación no dineraria en el supuesto del artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

Por otra parte, Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U. es una empresa que se constituyó el 4 de julio de 2017. Con fecha 27 de septiembre de 2018, se incorporó al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas en Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). JSS SOCIMI posee el 100% de las participaciones de Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U. Su objeto social consiste en la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español cuyos estatutos prevean el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs, la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Por otra parte, TC 6 Madrid, S.L.U. es una empresa que se constituyó el 2 de enero de 2023 con la denominación Global Vigata S.L.U., modificándose a la denominación social actual el 26 de septiembre de 2023. Desde esta fecha, la sociedad se incorporó al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas en Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) con efectos a partir del 1 de enero de 2023. JSS SOCIMI posee el 100% de las participaciones de TC 6 Madrid, S.L.U. Su objeto social 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, o la norma que la sustituya en el futuro, así como otras actividades accesorias.

Por otra parte, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l. es una sociedad de responsabilidad limitada (*société à responsabilité limitée*) constituida de acuerdo con la legislación del Gran Ducado de Luxemburgo (*Grand-Duché de Luxembourg*).

La operación propuesta de ampliación de capital que consiste en la aportación no dineraria por parte del accionista JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l. a JSS SOCIMI de la posición acreedora que ostenta de dos créditos, uno frente a la sociedad Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U. y otro frente a la sociedad TC 6 Madrid, S.L.U.

## 2.2. Identificación de los participantes en la Aportación

Los datos identificativos de los participantes en la operación son los siguientes:

- Sociedad receptora de la Aportación:

- JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.: Sociedad Anónima, con NIF A-88020953 y domicilio social situado en Madrid, calle Serrano número 41, planta 4, 28001 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 37114, folio 175, hoja número M-662459.

Informe especial sobre la ampliación de capital de JSS REAL ESTATE SOCIMI S.A. por aportación no dineraria en el supuesto del artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

- **Aportante:**

- JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l., una sociedad de nacionalidad luxemburguesa con domicilio en 5 rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg) bajo el número B-217970, y con N.I.F. N-0185744-J, ambos vigentes.

### 2.3. Descripción de la Aportación

Los bienes objeto de aportación no dineraria a favor de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. son 2 créditos que ostenta la sociedad JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l, frente a las sociedades Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. y TC 6 Madrid, S.L.U. por importe de 14.684.500 euros y 39.500.000 euros respectivamente.

## **3. VALORACIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA Y DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL A EMITIR COMO CONTRAPARTIDA**

### 3.1. Valoración de la aportación y ampliación de capital

Según se desprende del Informe del Consejo de Administración de la Sociedad:

Las aportaciones no dinerarias consistirán en dos derechos de crédito que JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l. (“Master Holdco”), ostenta frente a dos filiales íntegramente participadas de JSS SOCIMI (Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. y TC 6 Madrid, S.L.U).

El valor asignado por el Consejo de Administración a los derechos de crédito objeto de la Aportación asciende a un importe total de 54.184.500 euros. La valoración, tal y como se indica en el informe del Consejo de Administración, está basada en los derechos de crédito siguientes:

- uno por importe de 14.684.500,00 euros frente a la filial íntegramente participada por la Sociedad, Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (“RR24”), en virtud del contrato denominado “Intercompany Loan Agreement” firmado entre Master HoldCo (como prestamista) y RR24 (como prestatario), con fecha 27 de septiembre de 2023; y
- uno por importe de 39.500.000,00 euros frente a TC 6 MADRID, S.L.U. (anteriormente denominada Global Vigata, S.L.U., “TC6”), en virtud del contrato denominado “Intercompany Loan Agreement” firmado entre Master HoldCo (como prestamista) y TC6 (como prestatario), con fecha 27 de julio de 2023.

Como contraprestación por la Aportación, JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. llevará a cabo un aumento de capital por importe nominal de 4.019.621,00 euros, mediante la emisión de igual número de nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 12,48 euros por acción, equivalente a una prima de emisión total de 50.164.870,08 euros. En consecuencia, considerando valor nominal y prima de emisión, la ampliación de capital se realizará por un importe total de 54.184.491,08 euros.

Informe especial sobre la ampliación de capital de JSS REAL ESTATE SOCIMI S.A. por aportación no dineraria en el supuesto del artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

Tanto el valor nominal de las acciones nuevas creadas como la correspondiente prima de emisión quedarán íntegramente desembolsados por el aportante como consecuencia de la aportación no dineraria a favor de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. de los bienes objeto de la Aportación descritos en el apartado 2.3 anterior.

#### **4. ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE NUESTRO TRABAJO**

Los procedimientos que hemos llevado a cabo han tenido como objetivo, exclusivamente, cumplir con los requisitos mencionados en el artículo 67 de la LSC. En dicho sentido, nuestro trabajo como experto independiente ha consistido en concluir sobre la valoración de la Aportación proporcionada por el Consejo de Administración de la Sociedad para determinar si se corresponde, al menos, con el valor nominal y, en su caso, con la prima de emisión de las acciones que la Sociedad emita como contrapartida.

No forma parte de nuestro objetivo y alcance valorar la Sociedad ni contrastar la idoneidad del número de acciones nuevas que la Sociedad tiene previsto emitir, ni tampoco valorar la prima de emisión asociada a las mismas, siendo estos aspectos relacionados con el canje responsabilidad exclusiva de la Sociedad y tratados por ésta en su Informe del Consejo de Administración, sobre lo cual no nos pronunciamos.

Teniendo en cuenta lo anterior, los procedimientos que hemos llevado a cabo en relación con el entendimiento de la valoración de la aportación proporcionada por el Consejo de Administración de la Sociedad han consistido entre otros en:

- Obtención y análisis global y general de la siguiente información:
  - Documento de solicitud de nombramiento de experto independiente presentado en el Registro Mercantil de Madrid por JSS SOCIMI en relación con la propuesta de ampliación de capital por aportación no dineraria en fecha 19 de octubre de 2023.
  - Nombramiento realizado por el Ilmo. Registrador Sr D. Alberto Yusta Benach, Registrador Mercantil número IX de los de Madrid y Provincia, de fecha 24 de octubre de 2023.
  - Estados Financieros intermedios consolidados de JSS SOCIMI a 30 de junio de 2023 y su revisión limitada.
  - Cuentas Anuales individuales al 31 de diciembre de 2022, formuladas y auditadas de JSS SOCIMI.
  - Cuentas Anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022, formuladas y auditadas de JSS SOCIMI.
  - Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2022 formuladas y no auditadas de Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.

Informe especial sobre la ampliación de capital de JSS REAL ESTATE SOCIMI S.A. por aportación no dineraria en el supuesto del artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

- Cuentas Anuales individuales al 31 de diciembre de 2022, formuladas y auditadas de Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., otra filial íntegramente participada de JSS SOCIMI.
- Estados Financieros intermedios individuales de JSS SOCIMI a 30 de junio de 2023 no auditados.
- Estados Financieros intermedios de Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U a 30 de junio de 2023 no auditados
- Estados Financieros intermedios de TC 6 Madrid, S.L.U. a 30 de junio de 2023 no auditados.
- Estados Financieros intermedios de Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. a 30 de junio de 2023 no auditados.
- Estados financieros intermedios de Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. a 31 de octubre de 2023 no auditados.
- Estados Financieros intermedios de TC 6 Madrid, S.L.U. a 31 de octubre de 2023 no auditados.
- Escritura de constitución de Global Vigata S.L.U. de fecha 2 de enero de 2023.
- Escritura de cambio de denominación social de Global Vigata, pasándose a denominar TC 6 Madrid, S.L.U. de fecha 26 de septiembre de 2023.
- Contrato de préstamo del 27 de julio de 2023 firmado entre JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l y TC 6 Madrid, S.L.U. (anteriormente denominada Global Vigata S.L.U.).
- Contrato de préstamo del 27 de septiembre de 2023 firmado entre JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l y Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (anteriormente denominada Global Vigata S.L.U.).
- Lectura del Informe del Consejo de Administración de JSS SOCIMI, de fecha 27 de noviembre de 2023, en relación con la propuesta de ampliación de capital por aportación no dineraria.
- Lectura de la comunicación de otra información relevante publicada por JSS SOCIMI en las páginas web de BME Growth y de la propia sociedad con fecha 27 de noviembre de 2023.
- Mantenimiento de reuniones con la Dirección de la Sociedad, con el propósito de obtener un entendimiento global y general de la operación y sobre otras cuestiones de importancia, que pudieran afectar, de forma significativa, al valor de la Aportación.

Informe especial sobre la ampliación de capital de JSS REAL ESTATE SOCIMI S.A. por aportación no dineraria en el supuesto del artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

- Obtención de confirmación de los asesores legales y fiscales de la Sociedad, con el propósito de obtener aclaraciones sobre la existencia de posibles hechos, contingencias, litigios o incertidumbres, que pudieran tener un efecto significativo sobre los resultados de nuestro trabajo.
- Obtención de confirmación de los auditores de JSS SOCIMI, con el propósito de obtener aclaraciones sobre la existencia de posibles hechos, contingencias, litigios o incertidumbres, que pudieran tener un efecto significativo sobre los resultados de nuestro trabajo.
- Lectura de actas del Consejo de Administración y de la Junta General de JSS SOCIMI, desde el 1 de enero de 2023 hasta la fecha de nuestro informe (ambas inclusive).
- Obtención de una carta de representación firmada por los administradores de JSS SOCIMI, en la que nos comunican, entre otros, que la información facilitada para el desarrollo de nuestro trabajo, su contenido, así como cualquier otra documentación o confirmación adicional puesta a nuestra disposición, no contiene, a su juicio, errores significativos.

## **5. ASPECTOS RELEVANTES SOBRE NUESTRO TRABAJO**

La información necesaria para la realización de nuestro trabajo nos ha sido proporcionada por la Dirección de la Sociedad o ha sido obtenida de otras fuentes externas. En la realización de nuestro trabajo hemos asumido que dicha información es íntegra, completa, precisa y exacta (en adelante, "Precisa"), así como que refleja las mejores estimaciones de dicha Dirección acerca de las perspectivas del negocio de JSS SOCIMI, desde el punto de vista económico, financiero y operativo. En este sentido, nuestro trabajo no ha consistido en comprobar la veracidad de la información recibida u obtenida, no constituyendo el mismo una auditoría de dicha información y, por tanto, no debe de entenderse nuestro trabajo como una revisión/auditoría/comprobación (en adelante, la "Comprobación") de la evidencia/información/documentación (en adelante, la "Información") que se nos ha facilitado o proporcionado y, por ello, no emitimos una opinión sobre dicha Información, no siendo responsables de la Precisión de dicha Información aportada, ni sobre otros aspectos, decisiones y/o intenciones que, estando en conocimiento de las Compañías o debiéndolo estar, no se nos haya informado o facilitado (en ambos casos, por escrito) y que pudieran afectar a las conclusiones de nuestro informe. En consecuencia, aunque nuestro trabajo haya implicado cierto análisis de determinada Información, el alcance del mismo, en modo alguno ha implicado Comprobación de dicha Información proporcionada u obtenida.

En la realización de nuestro trabajo, no se han aplicado procedimientos específicos tendentes a constatar la titularidad de las participaciones objeto de la Aportación u otros aspectos diferentes al alcance o procedimientos descritos en este informe.

Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y, por tanto, no supone ninguna recomendación sobre ninguna acción a la Dirección y/u órgano de administración de las Compañía, ni a los accionistas/socios de estas o a terceros, en relación con la operación de aumento de capital mediante aportación no dineraria ni tiene como objeto ser la única base para la toma de decisiones.

Informe especial sobre la ampliación de capital de JSS REAL ESTATE SOCIMI S.A. por aportación no dineraria en el supuesto del artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

En este sentido es importante mencionar que no hemos realizado una verificación independiente, auditoría, due diligence, revisión o evaluación desde un punto de vista financiero, contable, fiscal, laboral, legal, registral, operacional, comercial, medioambiental o de ningún otro tipo tanto de las Sociedades como de sus proyecciones utilizadas. En consecuencia, las potenciales implicaciones que pudieran derivarse de los mismos no han sido consideradas en nuestro análisis.

Debemos mencionar que todo trabajo de valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros subjetivos que implican juicio y que, como consecuencia, los valores resultantes constituyen, principalmente, un punto de referencia, para las partes implicadas en una transacción, dentro de un rango razonablemente posible de valores, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro informe.

Resulta muy relevante en la interpretación de nuestras conclusiones respecto al valor de la Aportación dado por la Sociedad, que las mismas deben de entenderse en el contexto de encontrarse dentro de dicho rango.

Los resultados y conclusiones de nuestro trabajo, se han basado la documentación e información proporcionada por la Dirección de la Sociedad, habiendo asumido, por nuestra parte, que dicha documentación e información han sido preparadas y/o analizadas, comprendidas y asumidas íntegramente por la Sociedad, de acuerdo con las hipótesis que recogen su mejor y más fundamentada estimación tanto acerca de los impactos que se han producido y se esperan se produzcan en la Sociedad, como acerca del desarrollo de determinados acontecimientos futuros, basándose en las presentes circunstancias y su evolución futura esperada, no asumiendo, por nuestra parte, responsabilidad alguna referente a la estimación de dichas proyecciones, en el entendimiento de que las mismas están realizadas de buena fe, sin sesgos, con prudencia adecuada y con el mejor conocimiento existente de los negocios y mercados relacionados.

Hemos considerado como fuente de información adicional la información financiera auditada de la Sociedad referente a 31 de diciembre de 2022 (tal y como se menciona en el punto 4, letra a) de nuestro informe), los estados financieros intermedios sin auditar de las sociedades TC 6 Madrid S.L.U y Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U a 30 de junio de 2023 y a 31 de octubre de 2023, así como el Contrato de préstamo del 27 de julio de 2023 firmado entre JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l y TC 6 Madrid, S.L.U. (anteriormente denominada Global Vigata S.L.U.) y el contrato de préstamo del 27 de septiembre de 2023 firmado entre JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l y Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (anteriormente denominada Global Vigata S.L.U.). Asumiremos que, respecto a toda la información mencionada en este mismo párrafo, la Sociedad ha sido informada de ella de un modo adecuado en tiempo y en forma, que ha sido revisada de un modo suficiente y que, tras realizar sus consideraciones, análisis y estudios, está íntegramente de acuerdo con la misma, sin ningún tipo de discrepancia. Por tanto, no asumiremos ningún tipo de responsabilidad sobre dicha información, considerándola, a todos nuestros efectos, como Precisa y razonable y que la Sociedad, se encuentran plenamente conformes respecto a la misma.

Por su naturaleza, nuestro trabajo está basado en métodos comúnmente aceptados en la profesión y, aunque hemos realizado el mismo de una manera razonable, sobre la base de la información disponible, debemos indicar que la valoración de las participaciones societarias no es una ciencia exacta, sino un ejercicio basado en la experiencia y en el empleo de hipótesis, que contienen cierto grado de subjetividad. En estas circunstancias, no podemos asegurar que terceras partes vayan a estar necesariamente de acuerdo con nuestras conclusiones.

Informe especial sobre la ampliación de capital de JSS REAL ESTATE SOCIMI S.A. por aportación no dineraria en el supuesto del artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

El alcance de nuestro trabajo no debe confundirse, en el contexto de esta operación ni en ningún otro, con una "fairness opinion" ni con una opinión sobre el valor actual o futuro, o recomendación de inversión.

## **6. CONCLUSIONES**

En nuestra opinión profesional, de acuerdo con el alcance y los procedimientos realizados en nuestro trabajo, la información que se nos ha facilitado, las advertencias, limitaciones e información dadas a lo largo de este informe y teniendo en cuenta las consideraciones y aspectos relevantes en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo, todo ello descrito en apartados anteriores, consideramos que el valor conjunto atribuido a los créditos de las sociedad Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. y de TC 6 Madrid, S.L.U, que conforman la Aportación prevista realizar (y que el Consejo de Administración de JSS REAL ESTATE SOCIMI S.A. cifra en 54.184.500 euros), se corresponde, al menos, con el importe conjunto del nominal del capital social más la prima de emisión que, como se detalla en el apartado 3 de este informe, está previsto que emita la Sociedad como contrapartida a la Aportación.

**ETL GLOBAL AUDITORES DE CUENTAS, S.L.**



---

Luis Marigomez Rodríguez  
Socio

Madrid, 30 de noviembre de 2023

**ANEXO III. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
EN RELACIÓN CON EL AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS**



JSS REAL ESTATE

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
RELATIVO AL AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS Y  
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

**1. OBJETO DEL INFORME**

El Consejo de Administración de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. ("JSS" o la "Sociedad") ha acordado, en su sesión del día 27 de noviembre de 2023, convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas para su celebración el día 28 de diciembre de 2023, y someter a dicha Junta General la aprobación de un aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias (el "Aumento de Capital"). El texto íntegro de la propuesta de acuerdo en relación con el Aumento de Capital, que se somete a la aprobación de la Junta General bajo el punto segundo del orden del día, se incluye como **Anexo** al presente informe. El presente informe se formula en cumplimiento de lo establecido en los artículos 286, 297, 300 y concordantes del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("Ley de Sociedades de Capital") y del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio (el "Reglamento del Registro Mercantil").

Para que la referida propuesta de aumento de capital pueda ser sometida a la aprobación de la junta general, resulta preceptivo, a tenor de lo previsto en los artículos 286, 296, 297.1.a) y 300 de la Ley de Sociedades de Capital, y en la medida en que el Aumento de Capital conlleva necesariamente la modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra de capital social, que el Consejo de Administración formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo.

A fin de facilitar a los señores accionistas la comprensión de la operación que motiva la propuesta del Aumento de Capital, el presente informe contiene, en primer lugar, una justificación de la necesidad de aumentar el capital social con cargo a aportaciones no dinerarias; en segundo lugar, una descripción de las características del Aumento de Capital, incluyendo la cuantía del mismo y el número de acciones a emitir; y en tercer lugar, una transcripción literal de la propuesta de acuerdo de Aumento de Capital que se somete a la consideración y eventual aprobación de los accionistas.

**2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

**2.1. DESCRIPCIÓN DE LAS APORTACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL APORTANTE**

En el marco de la estrategia de JSS, su filial íntegramente participada TC 6 MADRID, S.L.U. (anteriormente denominada Global Vigata, S.L.U., "TC6"), adquirió un inmueble situado en Avenida Artesanos 6, Tres Cantos (Madrid) (la "Adquisición"), en los términos que constan en la comunicación de información privilegiada publicada por la Sociedad el 27 de julio de 2023.

Con objeto de financiar la Adquisición, con fecha 27 de julio de 2023, TC6 suscribió, como prestatario, un contrato de préstamo denominado "Intercompany Loan Agreement" con JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. ("Master Holdco"), como prestamista (el "Préstamo TC6").



## JSS REAL ESTATE

Adicionalmente, con fecha 27 de septiembre de 2023, la filial íntegramente participada por la Sociedad, Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. ("RR24"), suscribió, como prestatario, un contrato de préstamo denominado "Intercompany Loan Agreement" con Master Holdco, como prestamista (el "Préstamo RR24").

A continuación, se detallan los datos identificativos de los derechos de crédito que constituyen el contravalor del Aumento de Capital:

	Préstamo TC6	Préstamo RR24	TOTAL
Importe a compensar (los "Derechos de Crédito")	39.500.000,00 €	14.684.500,00 €	54.184.500,00 €

Los Derechos de Crédito constituyen el contravalor del Aumento de Capital, que será suscrito y desembolsado por Master Holdco.

JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l., es una sociedad de nacionalidad luxemburguesa con domicilio en 5 rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Luxemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg*) bajo el número B-217970, y con N.I.F. N-0185744-J, ambos vigentes.

### 2.2. JUSTIFICACIÓN

El Aumento de Capital tiene el objetivo de fortalecer los recursos propios de la Sociedad, reducir el apalancamiento del grupo y otorgar flexibilidad financiera al grupo JSS. El Consejo de Administración considera que la ejecución del Aumento de Capital resulta oportuna en el contexto actual de endurecimiento de las condiciones de acceso a financiación externa y de aumento en los tipos de interés.

Asimismo, el Consejo de Administración considera que la ejecución del Aumento de Capital al precio de emisión propuesto supone una muestra del valor de JSS, especialmente teniendo en cuenta el descuento en los precios de cotización de sus acciones.

En este contexto, el Consejo de Administración ha aprobado someter a la consideración de la Junta General de la Sociedad un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias consistentes en los Derechos de Crédito. Una vez aportados estos derechos, se prevé su cesión a las respectivas filiales deudoras, mediante sendas aportaciones a sus fondos propios, para lograr la extinción de los Derechos de Crédito.

En el actual entorno, el Aumento de Capital permitirá a la Sociedad lograr dos objetivos: (i) mantener una adecuada proporción entre los recursos propios y los ajenos a nivel consolidado, y (ii) alcanzar una capitalización superior.

## 3. CARACTERÍSTICAS DEL AUMENTO DE CAPITAL

### 3.1. IMPORTE DEL AUMENTO DE CAPITAL Y TIPO DE EMISIÓN

El Consejo de Administración propone aumentar el capital social, fijado actualmente en la cuantía de 5.000.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 4.019.621 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las



## JSS REAL ESTATE

actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones no dinerarias. El Aumento de Capital será suscrito y desembolsado íntegramente mediante la aportación de los Derechos de Crédito que Master Holdco ostenta frente a dos filiales de la Sociedad, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión de 12,48 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (nominal más prima de emisión) de 13,48 euros. En consecuencia, el tipo de emisión total (nominal más prima de emisión) del Aumento de Capital propuesto es de 54.184.491,08 euros, y el importe de la prima de emisión total correspondiente a las nuevas acciones asciende a 50.164.870,08 euros.

### **3.2. VALORACIÓN DE LA APORTACIÓN PROYECTADA Y CRITERIOS EMPLEADOS**

El tipo de emisión por acción propuesto por el Consejo de Administración está justificado con arreglo al informe de valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de agosto de 2023 elaborado por Grant Thornton Advisory, S.L.P., con arreglo a la metodología del valor contable ajustado (*Adjusted Book Value*) y el descuento de flujos de caja. Del informe de valoración, emitido con fecha 17 de octubre de 2023, se desprende un valor por acción de la Sociedad a 31 de agosto de 2023 de 13,48 euros.

### **3.3. INEXISTENCIA DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

En el Aumento de Capital propuesto no existe un derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones por tratarse de un aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias, de conformidad con el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

### **3.4. INFORME EMITIDO POR EXPERTO INDEPENDIENTE**

El Consejo de Administración de la Sociedad solicitó al Registro Mercantil de Madrid, con fecha de 19 de octubre de 2023, el nombramiento de un experto independiente para que emita un informe que contenga una descripción detallada de la aportación, así como su valoración, expresando los criterios utilizados y si se corresponde con el valor nominal y con la prima de emisión de las acciones que se emitan como contrapartida, todo ello a efectos de lo dispuesto en los artículos 67 de la Ley de Sociedades de Capital y 338 del Reglamento del Registro Mercantil y sus respectivas disposiciones concordantes. El experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid fue ETL GLOBAL AUDITORES DE CUENTAS, S.L., con domicilio en calle Núñez de Balboa 35 -2ª (Madrid) y NIF B86856119.

De conformidad con los artículos 71 de la Ley de Sociedades de Capital y 133.2 del Reglamento del Registro Mercantil y disposiciones concordantes, el informe del experto independiente se incorporará como anexo a la escritura pública de Aumento de Capital, depositándose una copia autenticada de dicho informe en el Registro Mercantil de Madrid al presentar a inscripción la referida escritura.

### **3.5. DERECHOS Y REPRESENTACIÓN DE LAS NUEVAS ACCIONES**

Las nuevas acciones, de la misma clase y serie que las existentes, atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de



## JSS REAL ESTATE

la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros de anotaciones en cuenta. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

Las nuevas acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta. Se designa a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("Iberclear") como entidad encargada, junto con sus entidades participantes, de la llevanza del registro contable de las nuevas acciones de la Sociedad a que se refiere este informe.

### 3.6. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Por último, de conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales, la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de señalar la fecha en la que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General, así como para la realización de cuantas actuaciones y otorgamiento de cuantos documentos fueran necesarios o convenientes para la ejecución del acuerdo al que se refiere el presente informe, incluida la modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo al capital social y la concreción del número de acciones nuevas que hayan de emitirse así como el importe efectivo definitivo del Aumento de Capital. Cabe destacar que se propone delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de no ejecutar el acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la operación de Aumento de Capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, hiciesen no aconsejable o impidiesen la ejecución del mismo.

## 4. PROPUESTA DE ACUERDO

La propuesta de acuerdo que se someterá a aprobación de la Junta General en relación con el Aumento de Capital es la siguiente:

**"2. DELIBERACIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS, SIN DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, POR UN IMPORTE TOTAL DE 54.184.491,08 EUROS MEDIANTE EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE UN MÁXIMO DE 4.019.621 NUEVAS ACCIONES, DE 1,00 EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, CON UNA PRIMA DE EMISIÓN DE 12,48 EUROS POR ACCIÓN Y PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON FACULTADES DE SUSTITUCIÓN, DE LAS FACULTADES PRECISAS PARA EJECUTAR EL AUMENTO Y PARA FIJAR LAS CONDICIONES DEL MISMO EN TODO LO NO PREVISTO EN EL ACUERDO, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 297.1.A) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, ASÍ COMO PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 6 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**



## **2.1 AUMENTO DE CAPITAL**

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de 5.000.000,00 euros, hasta la cifra de 9.019.621,00 euros, es decir, aumentarlo por un importe de 4.019.621,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 4.019.621 nuevas acciones ordinarias nominativas, de 1,00 euro de valor nominal cada una (las "**Acciones Nuevas**"), de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el "**Aumento de Capital**").

Las Acciones Nuevas se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión total de 50.164.870,08 euros, es decir, una prima de emisión de 12,48 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 13,48 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a la cantidad de 54.184.491,08 euros.

El Aumento de Capital será suscrito y desembolsado íntegramente mediante la aportación de dos derechos de crédito que JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l. ("**Master Holdco**"), ostenta frente a dos filiales íntegramente participadas de la Sociedad; y que se detallan más adelante.

Corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros) la facultad para realizar los ajustes pertinentes en el número de Acciones Nuevas que finalmente hayan de emitirse, así como en el importe efectivo del Aumento del Capital.

Asimismo, se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración de la Sociedad (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros) la facultad de no ejecutar este acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social o a otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, se hiciera desaconsejable o se impidiera la ejecución de este acuerdo.

## **2.2 CONTRAVALOR, SUSCRIPCIÓN Y DESEMBOLSO**

Las Acciones Nuevas correspondientes los derechos de crédito aportados podrán ser suscritas y desembolsadas íntegramente por el acreedor que se relaciona a continuación, o por aquellos que lo hayan sustituido antes de la ejecución del presente acuerdo y hayan notificado a la Sociedad tal sustitución.

En concreto, el acreedor es JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l., una sociedad de nacionalidad luxemburguesa con domicilio en 5 rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg) bajo el número B-217970, y con N.I.F. N-0185744-J, ambos vigentes. Los derechos de crédito objeto de aportación no dineraria son los siguientes:



- i) uno por importe de 14.684.500,00 euros frente a la filial íntegramente participada por la Sociedad, Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. ("RR24"), en virtud del contrato denominado "Intercompany Loan Agreement" firmado entre Master HoldCo (como prestamista) y RR24 (como prestatario), con fecha 27 de septiembre de 2023; y
- ii) un por importe de 39.500.000,00 euros frente a TC 6 MADRID, S.L.U. (anteriormente denominada Global Vigata, S.L.U., "TC6"), en virtud del contrato denominado "Intercompany Loan Agreement" firmado entre Master HoldCo (como prestamista) y TC6 (como prestatario), con fecha 27 de julio de 2023 (ambos conjuntamente, los "Derechos de Crédito").

El valor nominal y la prima de emisión de las Acciones Nuevas quedarán íntegramente desembolsados una vez que se ejecute la aportación de los Derechos de Crédito.

Se hace constar lo siguiente:

- a) a los Derechos de Crédito que constituyen el contravalor del presente Aumento de Capital se les ha atribuido un valor de 54.184.500,00 euros;
- b) conforme a lo previsto en el artículo 67 del 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"), el Registro Mercantil de Madrid ha nombrado al experto independiente "ETL GLOBAL AUDITORES DE CUENTAS, S.L." para la elaboración del preceptivo informe; y
- c) en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 300 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración ha emitido un informe relativo a la aportación de los Derechos de Crédito a los efectos del Aumento de Capital y la modificación de los Estatutos Sociales, que se ha puesto a disposición de los accionistas junto con el anuncio de convocatoria de la Junta General.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

A efectos aclaratorios y, en lo menester, se deja constancia de que la aprobación del presente acuerdo sirve como aprobación de la adquisición de los Derechos de Crédito en contraprestación del Aumento de Capital, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 160 f) de la Ley de Sociedades de Capital.

### **2.3 GARANTÍAS**

No se han adoptado garantías especiales en atención a la naturaleza de los bienes objeto de aportación.

### **2.4 INEXISTENCIA DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**



*Al referirse el Aumento de Capital a un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias, no existirá el derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas que corresponde a los actuales accionistas de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.*

## **2.5 REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS**

*Las Acciones Nuevas estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear") y a sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.*

## **2.6 DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS**

*Las Acciones Nuevas son ordinarias, pertenecen a la misma clase y atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que la Sociedad declare suscrito y desembolsado el Aumento de Capital y las Acciones Nuevas queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las Acciones Nuevas darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.*

## **2.7 SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA**

*Según lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.*

## **2.8 INCORPORACIÓN DE LAS ACCIONES DERIVADAS DEL AUMENTO DE CAPITAL AL SEGMENTO BME GROWTH DE BME MTF EQUITY**

*Se acuerda solicitar la incorporación de las Acciones Nuevas al segmento BME Growth de BME MTF Equity, en los términos que se prevea en el documento que resulte exigible para la incorporación de las Acciones Nuevas al referido mercado, así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas, en su caso, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o que puedan dictarse y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.*

*Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad del segmento de BME Growth de BME MTF Equity, ésta se adoptará con las formalidades y cumpliendo los requisitos previstos en la legislación vigente.*



## **2.9 EJECUCIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL**

*Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros) declarará el Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente y, por tanto, cerrado, estableciendo las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este acuerdo.*

*En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros), con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el importe del Aumento del Capital y el número de Acciones Nuevas a emitir, todo ello en función de los créditos efectivamente aportados.*

*Habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, en el supuesto de que el valor de los Derechos de Crédito efectivamente aportados no se correspondan con un número entero de acciones de la Sociedad a emitir, considerando el nominal más prima de emisión acordada, Master Holdco renunciará a la última fracción de acción de la Sociedad que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Master Holdco sea un número entero.*

## **2.10 MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

*Se acuerda modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, delegando a su vez su redacción definitiva a favor del Consejo de Administración, en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.*

## **2.11 DELEGACIÓN DE FACULTADES**

*Sin perjuicio de las delegaciones de facultades contenidas en los apartados anteriores, se acuerda delegar en el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, así como en el Secretario y la Vicesecretaría), de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad de (a) señalar la fecha en la que el acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto en el plazo máximo de un año a contar desde su adopción, y, en la medida de lo necesario, a dar la nueva redacción que proceda al artículo 6 de los Estatutos Sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que éste se divida, (b) fijar las condiciones del Aumento de Capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes, y (c) en especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, para:*

- i) Ampliar, desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones del Aumento de Capital en todo lo no determinado por la Junta General de accionistas. En particular, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, el momento y la forma de su realización, la cifra en que se deba ejecutar el Aumento de*



*Capital y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones no dinerarias.*

- ii) Ejecutar el Aumento de Capital de la Sociedad, estableciendo la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución.*
- iii) Declarar ejecutado y cerrado el Aumento de Capital una vez suscritas y desembolsadas las Acciones Nuevas, determinando, en caso de suscripción incompleta del Aumento de Capital, el importe final del aumento y el número de acciones suscritas.*
- iv) Modificar la redacción del artículo 6 de los Estatutos Sociales como consecuencia del resultado del Aumento de Capital.*
- v) Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como, realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del Aumento de Capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil.*
- vi) Redactar, suscribir y presentar el correspondiente documento informativo del Aumento de Capital (o cualesquiera partes que lo compongan) y cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del Aumento de Capital, así como para la admisión o incorporación a negociación de las nuevas acciones, ante BME Growth, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por cualquier otra autoridad competente de, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso.*
- vii) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del Aumento de Capital.*
- viii) Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con el Aumento de Capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones.*



JSS REAL ESTATE

- ix) *Designar a la entidad agente y cualesquiera otros actores que deban involucrarse en el Aumento de Capital, y negociar los términos de sus intervenciones.*
- x) *Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes.*
- xi) *Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión o incorporación de las Acciones Nuevas.*
- xii) *Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del Aumento de Capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear e incorporadas a BME Growth.*
- xiii) *Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del Aumento de Capital.*
- xiv) *Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen.*
- xv) *En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del Aumento de Capital.”*

En Madrid, a 27 de noviembre de 2023

D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos

D. Ronnie Neefs

D. José María Rodríguez-Ponga Linares