



JSS REAL ESTATE

Madrid, a 31 de octubre de 2025

JSS Real Estate SOCIMI, S.A. ("**JSS**" o la "**Sociedad**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014, sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en su conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- (i) Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- (ii) Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- (iii) Balance de situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual del periodo intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de JSS (www.jsrealestatesocimi.com).

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pudiera ser necesaria.

Atentamente,

D. José María Rodríguez-Ponga Linares
JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2025
elaborados conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera
(NIIF) adoptadas por la Unión Europea, junto
con el Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad Dominante”) y sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”) que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2025, la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios resumidos consolidados de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 34), Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad”. Una revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos consolidados.

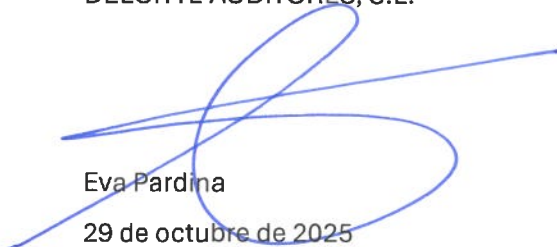
Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 3.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los Administradores de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A., en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio de 2022, del BME Growth sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.

DELOITTE AUDITORES, S.L.



Eva Pardina

29 de octubre de 2025



CNIZU07014

**JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

Estados Financieros Intermedios
Consolidados e Informe de Gestión
Intermedio Consolidado correspondientes al
periodo de seis meses terminado el 30 de
junio de 2025

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Miles de euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado material		36	43	FONDOS PROPIOS:	Nota 10.1	326.446	318.281
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	595.136	590.361	Capital suscrito	Nota 10.1	326.446	318.281
Inversiones financieras a largo plazo -	Nota 8	8.280	8.074	Prima de emisión	Nota 10.1	24.708	24.351
Otros activos financieros		7.928	8.667	Reservas	Nota 10.2	205.968	202.590
Derivados	Nota 11	352	593	Otras aportaciones de accionistas	Nota 10.2	54.138	15.996
Activos por impuesto diferido	Nota 13	-	1	Acciones y participaciones en patrimonio propio	Nota 10.1	35.793	35.793
Periodificaciones a largo plazo	Nota 8	712	810	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Nota 10.1	(40)	(40)
				Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		5.609	40.256
				Dividendo a cuenta		-	(9)
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	Nota 4	-	(2.000)
				SUBVENCIONES DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	Notas 10.3 y 11	(474)	190
				INTERESES DE SOCIOS EXTERNOS	Nota 10.4	20	-
						724	1.154
				PASIVO NO CORRIENTE			
				Deudas a largo plazo-	Nota 8	150.028	146.277
				Derivados	Notas 11 y 15.2	148.257	143.447
				Otros pasivos financieros	Nota 11	144.226	139.256
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		109	153
						3.922	4.038
						413	413
						1.358	2.417
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		39.777	19.452	Deudas a corto plazo-	Nota 8	161.467	145.255
Cientes por ventas y prestación de servicios y otro deudores	Nota 8	2.632	3.421	Deudas con entidades de crédito	Notas 11 y 15.2	92.150	89.001
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 13	2.267	3.071	Otros pasivos corrientes		91.531	68.466
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	Notas 8 y 15.2	365	350	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		619	535
Inversiones financieras a corto plazo -	Nota 8	1.891	751	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 12	53.418	61.345
Otros activos financieros		223	717	Acreeedores varios	Nota 8	15.579	14.663
Derivados	Nota 11	50	50	Personal	Nota 8	13.837	6.101
Periodificaciones a corto plazo	Nota 8	172	667	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 13	712	7.332
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	1.495	1.393	Periodificaciones a corto plazo		1.030	1.230
		33.536	13.170			320	246
TOTAL ACTIVO		637.941	609.813	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		637.941	609.813

Las Notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas intermedias consolidadas adjuntas forman parte integrante del balance consolidado al 30 de junio de 2025.

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

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA DEL PERIODO DE SEIS MESES **TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025**

(Miles de euros)

	Notas	30/06/2025	30/06/2024 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 14.1	14.973	8.814
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	Nota 6	1.860	(1.763)
Otros ingresos de explotación		1	-
Gastos de personal	Nota 14.2	(902)	-
Otros gastos de explotación-	Nota 14.3	(4.790)	(1.467)
Servicios exteriores		(2.830)	(639)
Tributos		(1.960)	(828)
Amortización del inmovilizado		(6)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(95)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		11.041	5.584
Ingresos financieros		288	-
Con entidades financieras		247	-
Con empresas del Grupo y asociadas	Nota 15.1	41	-
Gastos financieros-	Nota 14.4	(5.678)	(2.607)
Con entidades financieras	Notas 11 y 15.1	(3.692)	(2.096)
Con empresas del Grupo y asociadas	Nota 15.1	(1.986)	(511)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(27)	-
RESULTADO FINANCIERO		(5.417)	(2.607)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.624	2.977
Impuestos sobre beneficios	Nota 13.2	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		5.624	2.977
Resultado atribuido a la sociedad dominante		5.609	2.977
Resultado atribuido a socios externos		15	-

(*) Cifras no auditadas (ver Nota 3.9)

Beneficio básico y diluido por acción		0,23	0,33
--	--	-------------	-------------

Las Notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas intermedias consolidadas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de resultados intermedia consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Miles de euros)

	Notas	30/06/2025	30/06/2024 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO			
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		5.624	2.977
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 11	(664) 20	(351)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO		4.980	2.626
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		4.980	2.626
Atribuidos a la Sociedad Dominante		4.965	2.626
Atribuidos a Socios Externos		15	-

(*) Cifras no auditadas (ver Nota 3.9)

Las Notas 1 a 20 descritas en las notas explicativas intermedias consolidadas adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas consolidadas	Reservas consolidadas IFRS	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	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Socios Externos	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2023 (*)	9.020	57.921	1.000	307	16.436	35.793	(3.875)	(15)	(9)	2.143	2.031	-	-	120.751
Resultado global consolidado del ejercicio 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.977	(351)	-	-	2.626
Operaciones con accionistas-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado 2023-	-	-	432	109	-	-	3.875	-	-	(4.430)	-	-	-	(14)
- Distribución resultado	-	-	-	-	(2.288)	-	-	-	-	2.288	-	-	-	-
- Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Combinaciones de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	(25)	-	-	-	-	-	(25)
Saldo al 30 de junio de 2024 (*)	9.020	57.921	1.432	416	14.148	35.793	-	(40)	(9)	2.977	1.640	-	-	123.338
Saldo al 31 de diciembre de 2024	24.351	202.590	1.432	416	14.148	35.793	(2.000)	(40)	(9)	40.256	190	-	1.154	318.281
Resultado global consolidado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.609	(684)	20	15	4.980
Operaciones con accionistas-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ampliación de capital	357	3.378	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.735
Distribución del resultado 2023-	-	-	241	37.845	-	-	2.000	-	-	(40.256)	-	-	-	(161)
- Distribución resultado	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	-	-	-	-
- Otros movimientos	-	-	-	56	-	-	-	-	-	-	-	-	(445)	(389)
Saldo al 30 de junio de 2025	24.708	205.968	1.673	38.317	14.148	35.793	-	(40)	-	5.609	(474)	20	724	326.446

(*) Cifras no auditadas (ver Nota 3.9)

Las Notas 1 a 20 descintas en las notas explicativas intermedias consolidadas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

[Handwritten signature]

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Miles de euros)

	Notas de la memoria	30/06/2025	30/06/2024 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		7.666	5.121
Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.624	2.977
Ajustes al resultado:		3.631	4.370
- Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias	Nota 6	(1.860)	1.763
- Amortización del inmovilizado		6	-
- Ingresos financieros		(288)	-
- Gastos financieros	Nota 14.4	5.678	2.607
- Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		95	-
Cambios en el capital corriente		1.775	655
- Existencias		-	(2)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		789	256
- Acreedores y otras cuentas a pagar		916	401
- Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes		70	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.364)	(2.881)
- Pagos de intereses		(3.204)	(2.381)
- Otros cobros y pagos		(160)	(500)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(7.322)	(261)
Pagos por inversiones		(32.835)	(261)
- Inversiones en empresas del Grupo	Nota 15.2	(1.099)	-
- Inversiones inmobiliarias e Inmovilizado material	Nota 6	(31.736)	-
- Otros activos financieros		-	(261)
Cobros por desinversiones		25.513	-
- Inversiones en empresas del Grupo		-	-
- Inversiones inmobiliarias e Inmovilizado material	Nota 6	25.512	-
- Otros activos financieros		1	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		20.022	(3.136)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		3.366	(25)
- Acciones propias	Nota 10.1	-	(25)
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Notas 10.1 y 15.2	3.735	-
- Otros movimientos		(369)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		16.817	(3.111)
- Deudas con empresas del Grupo y asociadas		(10.583)	(39.500)
- Deudas con entidades de crédito		27.432	37.245
- Otras deudas		(32)	(856)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(161)	-
- Dividendos	Nota 4	(161)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		20.366	1.724
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		13.170	3.673
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		33.536	5.397

(*) Cifras no auditadas (ver Nota 3.9)

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2024.

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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 30 de junio de 2025 y la cotización media del último trimestre ha ascendido a 8,60 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.

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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 (el "**Grupo**") cierra su ejercicio social el 31 de diciembre de cada año. Todas las actividades del Grupo se realizan en territorio español.

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros intermedios consolidados están expresadas en miles de 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 J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A.

Los presentes estados financieros intermedios consolidados se presentan de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de julio, del BME Growth (anteriormente denominado MAB), y han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del 29 de octubre de 2025.

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 los presentes estados financieros consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

1.1 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal de las SOCIMI (al que se ha acogido expresamente la Sociedad Dominante y sus filiales) 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 Dominante, 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.

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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 Dominante, 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 Dominante 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 los presentes estados financieros intermedios consolidados, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, se cumplen todos los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiéndose por lo tanto que, el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

2. Sociedades dependientes y multigrupo

2.1 Sociedades dependientes

La Sociedad Dominante, JSS Real Estate SOCIMI, S.A. es matriz de un grupo de sociedades (en adelante, "el Grupo") que está formado por la Sociedad Dominante y las cuatro sociedades dependientes que se detallan en la presente nota. Se consideran entidades dependientes, incluyendo

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

entidades estructuradas, aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce el control.

La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades dependientes se incluyen en la cuenta de resultados consolidada desde la fecha de adquisición, que es aquella en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

Las transacciones y saldos mantenidos con empresas del Grupo y los beneficios o pérdidas no realizados han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Las políticas contables de las entidades dependientes se han adaptado a las políticas contables del Grupo para transacciones y otros eventos que, siendo similares, se hayan producido en circunstancias parecidas.

Las cuentas anuales o estados financieros de las entidades dependientes utilizados en el proceso de consolidación están referidos a la misma fecha de presentación y mismo periodo que los de la Sociedad Dominante.

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 intermedios de situación consolidados y en "Resultado atribuido a socios externos" dentro de la cuenta de resultados intermedia consolidada, respectivamente.

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.

Las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y en el ejercicio 2024, y la información relacionada con las mismas son las siguientes:

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Al 30 de junio de 2025

Denominación / Actividad / Domicilio	%	Miles de euros				
		Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
			Explotación	Neto		
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	4	2.384	1.554	39.270	40.828
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3	1.424	1.447	14.103	15.553
TC6 Madrid, S.L.U. (a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	4	3.905	3.054	39.318	42.376
Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (b) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	99,73	259.829	4.439	2.655	2.177	264.661

- (a) Estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no auditados ni revisados.
(b) Sociedad cotizada en el Mercado Continuo de Bolsas y Mercados Españoles. Datos obtenidos de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, revisados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Al 31 de diciembre de 2024

Denominación / Actividad / Domicilio	%	Miles de euros				
		Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
			Explotación	Neto		
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	4	5.667	3.713	38.316	42.033
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (b) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3	794	795	23.402	24.200
TC6 Madrid, S.L.U. (b) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	4	7.608	5.416	35.140	40.560
Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (c) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	99,56	259.829	(27.562)	(30.650)	33.002	262.181

(a) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2024 auditadas por Deloitte Auditores, S.L.

(b) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2024 no auditadas.

(c) Sociedad cotizada en el Mercado Continuo de Bolsas y Mercados Españoles. Datos obtenidos de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024, auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

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

2.2 Variaciones en el perímetro de consolidación

2025

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad Dominante ha continuado adquiriendo de manera progresiva parte del capital residual de Árma Real Estate SOCIMI, S.A. aún en manos de accionistas minoritarios, lo que ha permitido incrementar su participación hasta el 99,73%.

2024

El 16 de octubre de 2024 la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante "CNMV") autorizó la oferta pública voluntaria de adquisición sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Árma Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante "Árma") presentada por la Sociedad Dominante.

La oferta se dirigía a la totalidad de las acciones en las que se dividía el capital social de Árma (25.982.941 acciones ordinarias de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas), y se formuló como compraventa a un precio de 8,61 euros por acción, pagaderos en efectivo.

El 6 de noviembre de 2024 la CNMV comunicó que la oferta pública de adquisición había sido aceptada por 25.807.076 acciones que representaban un 99,32% de las acciones que constituyen el capital social de Árma.

El 8 de noviembre de 2024, al cumplirse los requisitos legalmente establecidos en el artículo 116 de la LMV y en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

públicas de adquisición de valores, para el ejercicio del derecho de compra forzosa (*sell out*) por parte de los restantes accionistas de Árima y para el ejercicio del derecho de venta forzosa (*squeeze-out*) por parte del Oferente, la Sociedad comunicó a través de Otra Información Relevante ("OIR") que no exigiría la venta forzosa a los accionistas de Árima, sin perjuicio de que los que así lo desearan pudiesen ejercitar su derecho de compra forzosa (en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta). Una vez transcurrido este plazo, 61.460 acciones que representaban un 0,24% del capital social de Árima solicitaron la compra forzosa. Tras lo cual, el importe total desembolsado por la adquisición del 99,56% del capital social de Árima (25.868.536 acciones) ha ascendido a 222.728 miles de euros.

La fecha de toma de control ha sido determinada como el 6 de noviembre de 2024. En este sentido, dada la cercanía de la misma al 31 de octubre de 2024, el ejercicio de integración de los activos y pasivos de Árima se ha realizado tomando en consideración las cifras del subgrupo a dicha fecha. A continuación, se presenta el desglose de los activos netos adquiridos y su correspondiente ajuste a valor razonable.

El balance incorporado como consecuencia de la citada ampliación de capital fue el siguiente (en miles de euros):

	Valor en libros (*)	Ajuste de valor	Valor razonable
Activos no corrientes	362.779	(264)	362.515
Inmovilizado intangible y material	315	(264)	51
Inversiones inmobiliarias	358.152	-	358.152
Inversiones financieras a largo plazo	3.761	-	3.761
Periodificaciones a largo plazo	551	-	551
Activos corrientes	31.556	-	31.556
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.431	-	8.431
Inversiones financieras a corto plazo	50	-	50
Periodificaciones a corto plazo	1.416	-	1.416
Efectivo y equivalentes	21.659	-	21.659
Pasivos no corrientes	(94.678)	356	(94.322)
Deudas a largo plazo	(94.678)	769	(93.909)
Otros pasivos no corrientes	-	(413)	(413)
Pasivos corrientes	(21.315)	(12.695)	(34.423)
Deudas a corto plazo	(14.593)	(6)	(14.599)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(6.360)	(12.689)	(19.049)
Otras deudas y proveedores	(362)	-	(362)
Total activos netos adquiridos	278.342	(12.603)	265.739
Socios minoritarios			1.169
Contraprestación transferida por el 99,56%			222.728
Diferencia negativa de consolidación			41.842

(*) Importes contabilizados bajo NIIF. En particular, las inversiones inmobiliarias se contabilizan de acuerdo con la NIC 40 "Inversiones Inmobiliarias" y se valoran por su valor razonable determinado por su valoración al 30 de junio de 2024, que a efectos prácticos se considera igual a la valoración a 31 de octubre de 2024.

El importe total de la contraprestación transferida por el 99,56% se corresponde principalmente con la salida neta de caja entregada en la combinación de negocios, que ascendió a 222.728 miles de euros.

Los socios externos corresponden a los accionistas que no se incorporaron a la OPA el día 6 de noviembre de 2024 ni ejercitaron su derecho de compra forzosa (*squeeze-out*) por el 0,44% de las acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. A fecha de la transacción ascendían a 1.169 miles de euros, igual al valor neto de los activos por 265.739 miles de euros multiplicados por este 0,44%.

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Debido a que el valor de la contraprestación transferida, 222.728 miles de euros, es inferior al valor razonable de los activos netos adquiridos, 264.570 miles de euros, procede el reconocimiento de una diferencia negativa de consolidación que, de acuerdo con NIIF 3, procede a reconocer como un ingreso por importe de 41.842 miles de euros en el epígrafe "Diferencias negativas en combinaciones de negocios" de la cuenta resultados consolidada adjunta.

No existen activos o pasivos de contraprestación contingente relacionados con esta combinación de negocios.

Si la adquisición se hubiera producido al 1 de enero de 2024, los ingresos ordinarios del Grupo del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 habrían ascendido a 29.831 miles de euros, correspondiendo de dicho importe 12.182 miles de euros al subgrupo consolidado de Árima. Por su parte, el resultado consolidado del ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2024 habría ascendido en 12.896 miles de euros, correspondiendo de este importe 30.650 miles de euros (pérdidas) al subgrupo consolidado de Árima. Este párrafo no toma en consideración los intereses que se hubieran devengado durante el año por los créditos necesarios para la adquisición o una variación relativa de la contraprestación sobre el valor contable de los activos, así como la potencial variación de la diferencia negativa de consolidación reconocida.

Cabe señalar que los activos y pasivos fiscales consolidados a 31 de diciembre de 2024 provenían de Árima, correspondiendo a las siguientes cuantías: 350 miles de euros por saldos deudores con la Hacienda Pública por IVA, 384 miles de euros por saldos acreedores por IRPF y 17 miles de euros por Seguridad Social.

No se han reconocido activos o pasivos por impuesto diferidos adicionales teniendo en consideración la tributación al 0% contemplado en el régimen SOCIMI.

La contabilización de las combinaciones de negocios, en la medida que el Grupo dispone de un plazo de doce meses desde la fecha de adquisición para considerar que dicha contabilización se ha completado, puede ser reevaluada en dicho periodo.

3. Bases de presentación de los estados financieros intermedios consolidados

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estos estados financieros intermedios consolidados se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante a partir de los registros contables de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y de sus sociedades dependientes habiendo sido preparadas de conformidad 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) Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- 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) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- e) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024. Por lo tanto, los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2025 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre del ejercicio 2025 (véase Nota 3.11).

3.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios consolidados adjuntos han sido obtenidos 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Por su parte, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 30 de junio de 2025.

3.3 Principios contables no obligatorios aplicados

Los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estos estados financieros intermedios consolidados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios consolidados. 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 los estados financieros intermedios consolidados se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente, se refieren a:

1. El cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Nota 5.2). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes.
2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.4).
3. La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 5.7).
4. La gestión del riesgo financiero (véase Nota 16).
5. La evaluación del cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Nota 18).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 30 de junio de 2025, 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

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de resultados consolidadas futuras.

3.5 Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 para la cuenta de resultados consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 para el balance consolidado.

No obstante, debido a la combinación de negocios llevada a cabo durante el ejercicio 2024 descrita en la Nota 2.2, las cifras correspondientes a ambos periodos no son plenamente comparables.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

3.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de resultados 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 las presentes notas explicativas.

3.7 Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024.

3.8 Cambios en criterios contables y estimaciones

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

Adicionalmente, a pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante se han realizado en función de la mejor información disponible a 30 de junio de 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en los estados financieros intermedios consolidados de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos periodos se registraría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva.

3.9 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2024, fueron los primeros que el Grupo preparó de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones publicadas por el IASB (International Accounting Standards Board) y el Comité de Interpretaciones NIIF (IFRS Interpretations Committee), y adoptadas por la Comisión Europea para su aplicación en la Unión Europea (NIIF-UE). El Grupo preparó sus estados financieros consolidados para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y los estados financieros intermedios consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, de conformidad con los principios contables locales generalmente aceptados, conformes al Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado en el Real Decreto 1514/3007 y las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC) aprobadas en el Real Decreto 1159/2010.

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Los estados financieros de apertura se presentaron al 1 de enero de 2023, siendo esta la fecha de transición al marco normativo internacional. Por otro lado, se ha considerado que las NIIF permiten ciertas exenciones en la presentación de los estados financieros de apertura con arreglo a las NIIF.

Conciliación del Balance del Grupo a 1 de enero de 2023 (fecha de transición a las NIIF) -en miles de euros-

ACTIVO	31.12.2022 (*) NOFCAC	Ajustes NOFCAC-IFRS	01.01.2023 IFRS	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2022 (*) NOFCAC	Ajustes NOFCAC-IFRS	01.01.2023 IFRS
ACTIVO NO CORRIENTE	136.903	16.436	153.339	PATRIMONIO NETO	53.748	16.436	70.184
Inversiones inmobiliarias	131.876	16.436	148.312	FONDOS PROPIOS-	49.906	16.436	66.342
Inversiones financieras a largo plazo -	5.026	-	5.026	Capital suscrito	5.000	-	5.000
Otros activos financieros	1.184	-	1.184	Prima de emisión	7.756	-	7.756
Derivados	3.842	-	3.842	Reservas	89	16.436	16.347
Activos por Impuesto diferido	1	-	1	Otras aportaciones de accionistas	35.793	-	35.793
				Acciones y participaciones en patrimonio propio	(5)	-	(5)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores	(9)	-	(9)
				Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	4.360	-	4.360
				Dividendo a cuenta	(2.900)	-	(2.900)
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	3.842	-	3.842
				PASIVO NO CORRIENTE	86.055	-	86.055
				Deudas a largo plazo-	80.438	-	80.438
				Deudas con entidades de crédito	79.254	-	79.254
				Otros pasivos financieros	1.184	-	1.184
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	5.617	-	5.617
				PASIVO CORRIENTE	679	-	679
ACTIVO CORRIENTE	3.579	-	3.579	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	53	-	53
Existencias	1	-	1	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	626	-	626
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	-	Acreedores varios	140	-	140
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.578	-	3.578	Otras deudas con las Administraciones Públicas	486	-	486
TOTAL ACTIVO	140.482	16.436	156.918	TOTAL PASIVO	140.482	16.436	156.918

(*) Datos auditados

Conciliación del Balance del Grupo a 31 de diciembre de 2023 -en miles de euros-

ACTIVO	31.12.2023 (*) NOFCAC	Ajustes NOFCAC-IFRS	31.12.2023 IFRS	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2023 (*) NOFCAC	Ajustes NOFCAC-IFRS	31.12.2023 IFRS
ACTIVO NO CORRIENTE	215.489	14.148	229.637	PATRIMONIO NETO	106.603	14.148	120.751
Inversiones inmobiliarias	211.041	14.148	225.189	FONDOS PROPIOS-	104.572	14.148	118.720
Inversiones financieras a largo plazo -	4.447	-	4.447	Capital suscrito	9.020	-	9.020
Otros activos financieros	2.416	-	2.416	Prima de emisión	57.921	-	57.921
Derivados	2.031	-	2.031	Reservas	1.307	16.436	17.743
Activos por impuesto diferido	1	-	1	Otras aportaciones de accionistas	35.793	-	35.793
				Acciones y participaciones en patrimonio propio	(15)	-	(15)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores	(9)	-	(9)
				Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	4.430	(2.288)	2.142
				Dividendo a cuenta	(3.875)	-	(3.875)
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	2.031	-	2.031
				PASIVO NO CORRIENTE	111.261	-	111.261
				Deudas a largo plazo-	67.144	-	67.144
				Deudas con entidades de crédito	64.727	-	64.727
				Otros pasivos financieros	2.417	-	2.417
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	44.117	-	44.117
				PASIVO CORRIENTE	2.005	-	2.005
ACTIVO CORRIENTE	4.380	-	4.380	Deudas a corto plazo-	204	-	204
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	707	-	707	Otros pasivos corrientes	204	-	204
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.673	-	3.673	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	887	-	887
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	914	-	914
				Acreedores varios	62	-	62
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	852	-	852
TOTAL ACTIVO	219.869	14.148	234.017	TOTAL PASIVO	219.869	14.148	234.017

(*) Datos auditados

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Conciliación del Balance del Grupo a 30 de junio de 2024 -en miles de euros-

ACTIVO	30/06/2024 NOFCAC (*)	Ajustes NOFCAC-IFRS	30/06/2024 IFRS	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2024 NOFCAC (*)	Ajustes NOFCAC-IFRS	30/06/2024 IFRS
ACTIVO NO CORRIENTE	214.403	13.365	227.768	PATRIMONIO NETO	109.974	13.365	123.339
Inversiones inmobiliarias	210.062	13.365	223.427	FONDOS PROPIOS-	108.294	13.365	121.659
Inversiones financieras a largo plazo -	4.340	-	4.340	Capital suscrito	9.020	-	9.020
Otros activos financieros	2.416	-	2.416	Prima de emisión	57.921	-	57.921
Derivados	1.924	-	1.924	Reservas	1.849	14.148	15.997
Activos por impuesto diferido	1	-	1	Otras aportaciones de accionistas	35.793	-	35.793
				Acciones y participaciones en patrimonio propio	(40)	-	(40)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores	(9)	-	(9)
				Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	3.760	(783)	2.977
				Dividendo a cuenta	-	-	-
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	1.680	-	1.680
				PASIVO NO CORRIENTE	108.443	-	108.443
				Deudas a largo plazo-	103.826	-	103.826
				Deudas con entidades de crédito	101.410	-	101.410
				Otros pasivos financieros	2.416	-	2.416
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	4.617	-	4.617
				PASIVO CORRIENTE	1.835	-	1.835
ACTIVO CORRIENTE	5.849	-	5.849	Deudas a corto plazo-	359	-	359
Existencias	2	-	2	Otros pasivos corrientes	359	-	359
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	451	-	451	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	163	-	163
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.396	-	5.396	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	1.313	-	1.313
				Acreeedores varios	51	-	51
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.262	-	1.262
TOTAL ACTIVO	220.252	13.365	233.617	TOTAL PASIVO	220.252	13.365	233.617

(*) Datos auditados

Conciliación de la Cuenta de Resultados del Grupo ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 -en miles de euros-

	2023(*) NOFCAC	Ajustes NOFCAC-IFRS	2023 IFRS
Importe neto de la cifra de negocios	12.043	-	12.043
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	(3.907)	(7.648)
Otros gastos de explotación-	(1.308)	-	(1.308)
Servicios exteriores	(663)	-	(663)
Tributos	(645)	-	(645)
Amortización del inmovilizado	(1.619)	1.619	-
Otros resultados	1	-	1
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	9.117	(2.288)	10.736
Gastos financieros-	(4.687)	-	(4.687)
Con entidades financieras	(2.497)	-	(2.497)
Con empresas del Grupo y asociadas	(2.190)	-	(2.190)
RESULTADO FINANCIERO	(4.687)	-	(4.687)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.430	(2.288)	6.049
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	4.430	(2.288)	6.049

(*) Datos auditados

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Conciliación de la Cuenta de Resultados del Grupo del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 -en miles de euros-

	30/06/2024 NOFCAC (*)	Ajustes NOFCAC-IFRS	30/06/2024 IFRS
Importe neto de la cifra de negocios	8.814	-	8.814
Variación en el valor razonable de las inversiones	-	(1.763)	(1.763)
Otros gastos de explotación-	(1.467)	-	(1.467)
Servicios exteriores	(639)	-	(639)
Tributos	(828)	-	(828)
Amortización del inmovilizado	(980)	980	-
Otros resultados	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	6.367	(783)	5.584
Gastos financieros-	(2.607)	-	(2.607)
Con entidades financieras	(2.096)	-	(2.096)
Con empresas del Grupo y asociadas	(511)	-	(511)
RESULTADO FINANCIERO	(2.607)	-	(2.607)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3.760	(783)	2.977
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.760	(783)	2.977

(*) Datos auditados

Notas de la conciliación del balance consolidado al 1 de enero de 2023, al 31 de diciembre de 2023, al 30 de junio de 2024 y de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024:

- a. Inversiones inmobiliarias. De acuerdo con lo establecido por la NIC 40 las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación. Después de su reconocimiento inicial, las inversiones se contabilizan por su valor razonable. El impacto por no registrar la amortización y registrar las inversiones inmobiliarias a valor razonable generó un impacto neto negativo de 2.288 miles de euros al 31 de diciembre de 2023 y de 783 miles de euros al 30 de junio de 2024.

3.10 Fondo de maniobra

Al 30 de junio de 2025 el fondo de maniobra del Grupo es negativo en 121.690 miles de euros (negativo en 125.803 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), derivado principalmente de:

- a) la clasificación a corto plazo, según su vencimiento, de la deuda con entidades financieras (28 millones de euros) y de saldos acreedores con motivo de las obras en curso sobre activos que no están generando rentas (4 millones de euros) de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes. No obstante, por un lado, las entidades financieras han mostrado ya su interés en alargar el plazo de financiación de deuda actualmente a corto plazo por importe de 18 millones de euros debido a los sólidos contratos de arrendamiento firmados con los inquilinos. El Grupo acometerá estas operaciones en 2026 dada las buenas condiciones de su financiación actual. Por otro lado, las obligaciones derivadas de los proyectos en curso mencionados – 4 millones de euros, serán afrontados con financiación firmada al efecto, pero aún no dispuesta, proyectos que se estiman finalicen a cierre del presente ejercicio. Asimismo, tal y como se detalla en la Nota 11, el Grupo cuenta con una póliza de crédito con un importe pendiente de disponer a 30 de junio de 2025 de 5 millones de euros, con vencimiento en 2028, la cual dispondrá en caso de ser necesario para hacer frente a sus obligaciones. Asimismo, con posterioridad al cierre del periodo, el grupo ha firmado una financiación con una entidad bancaria de prestigio por un importe de 27,4 millones de euros y vencimiento en 2032, de los cuales ha dispuesto 10,3 millones de euros, y dispondrá de 17,1 millones de euros en los próximos seis meses (véase Nota 20).
- b) la clasificación como pasivo corriente, según su vencimiento, de la deuda dispuesta asociada a la financiación hipotecaria de la sociedad dependiente Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. por importe de 63 millones de euros, cuyo vencimiento era 21 de septiembre de 2025. En este sentido señalar que, a su vencimiento, la Sociedad Dominante ha firmado un acuerdo de extensión de seis meses, hasta el 21 de marzo de 2026, plazo en el que está previsto se formalice su refinanciación (véase Nota 20).

X

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

- c) la deuda dispuesta por la Sociedad Dominante para la adquisición de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. con JS Immo Luxembourg, S.A. por importe de 50,9 millones de euros, cuyo vencimiento es en noviembre de 2025.

No obstante lo anterior, y en relación con las deudas descritas en los puntos b) y c), el accionista mayoritario, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l., ha manifestado que prestará el apoyo financiero necesario en ese sentido. En base a esto, los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado los estados financieros intermedios consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento ya que consideran que esta situación no afectará al desarrollo futuro de la misma ni al cumplimiento de sus compromisos, concluyendo favorablemente sobre la continuidad de las operaciones.

3.11 Normas, mejoras e interpretaciones que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2025

Durante el primer semestre de 2025 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2025, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025:

- (1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que han comenzado el 1 de enero de 2025:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 21 Ausencia de convertibilidad	Esta modificación establece un enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar.	1 de enero de 2025

En relación con las normas anteriores, el Grupo ha aplicado las normas en el primer semestre del ejercicio 2025 sin que hayan tenido impactos significativos ni en las cifras, ni en la presentación y desglose.

- (2) Normas e interpretaciones que no son efectivas a partir del 1 de enero de 2025

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB, pero no habían entrado aun en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aun adoptadas por la Unión Europea.

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 Clasificación y Valoración de instrumentos financieros	Esta modificación aclara los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales.	1 de enero de 2026

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Nuevas normas		
NIIF 18 Presentación y desgloses de estados financieros	El objetivo de esta nueva norma es establecer los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, actualmente en vigor.	1 de enero de 2027
NIIF 19 Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública	El objetivo de esta nueva norma es detallar los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.	
Modificaciones y/o interpretaciones		
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza	Esta modificación aclara cómo tratar contablemente los contratos de electricidad, diferenciando entre contratos de compra/venta y aquellos que deben registrarse como instrumentos financieros.	1 de enero de 2026
Mejoras anuales (vol. 11)	El objetivo de estas mejoras es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para aclarar o corregir aspectos menores.	

Los Administradores de la Sociedad Dominante se encuentran evaluando los posibles impactos por la introducción de estas modificaciones publicadas pero que no han entrado en vigor, al ser aplicaciones de carácter prospectivo, modificaciones de presentación y desglose y/o al tratar aspectos no aplicables o no significativos a las operaciones del Grupo.

3.12 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se presentan en miles de euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

El órgano de administración de la Sociedad Dominante propuso la siguiente distribución de los beneficios del ejercicio 2024:

	Miles de euros
Base de reparto:	
Beneficio del ejercicio	2.411
Distribución:	
Reserva legal	241
Dividendo a cuenta	2.000
Dividendos complementarios	161
Resultados ejercicios anteriores	9

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Durante los últimos cinco años, la Sociedad Dominante ha distribuido los siguientes dividendos:

	Miles de euros				
	2025	2024	2023	2022	2021
Dividendos distribuidos	161	2.015	3.944	5.620	1.593

Con fecha 30 de junio de 2025, la Junta General de accionistas la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo complementario por importe de 161 miles de euros el cual fue totalmente desembolsado el 25 de julio de 2025.

Con fecha 20 de diciembre de 2024 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025 por importe de 2.000 miles de euros, el cual fue pagado con fecha 23 de diciembre de 2024.

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 SOCIMI. 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 Dominante 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. Información financiera por segmentos

Los Administradores de la Sociedad Dominante han determinado los segmentos operativos del Grupo basándose en la información que revisa dicho órgano a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo. La Dirección identifica tres segmentos sobre los que se debe informar: oficinas, logístico y corporativo. Los segmentos de oficinas y logístico presentan características propias, haciendo relevante la su distinción para interpretar correctamente la información financiera. En el segmento corporativo se incluye todo aquello que no es imputable a los activos de la cartera.

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Los ingresos y gastos son directamente atribuibles a cada inmueble dada la naturaleza y devengo que los originan, así como el lugar de ocurrencia de los mismos. Esto hace que sean identificables, estableciendo un criterio claro de asociación. Posteriormente, los inmuebles se agrupan en segmentos de acuerdo a la actividad que se desarrolla en los mismo. Aquellos ingresos y gastos que no son directamente atribuibles a los inmuebles, se consideran ingresos y gastos corporativos.

Datos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Importe neto de la cifra de negocios	14.304	669	-	14.973
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	1.874	(14)	-	1.860
Gastos operativos	(3.574)	(218)	(1.900)	(5.692)
Otros ingresos	1	-	-	1
Dotación a la amortización	-	-	(6)	(6)
Deterioros y resultados por enajenaciones	(95)	-	-	(95)
Resultado de explotación	12.510	437	(1.906)	11.041
Ingresos financieros	271	-	17	288
Gastos financieros	(3.553)	(192)	(1.933)	(5.678)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	(27)	-	-	(27)
Resultado financiero	(3.309)	(192)	(1.916)	(5.417)
Resultado antes de impuestos	9.201	245	(3.822)	5.624
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	9.201	245	(3.822)	5.624

Datos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Importe neto de la cifra de negocios	8.814	-	-	8.814
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(1.763)	-	-	(1.763)
Gastos operativos	(1.389)	-	(78)	(1.467)
Resultado de explotación	5.662	-	(78)	5.584
Gastos financieros	(2.107)	-	(500)	(2.607)
Resultado financiero	(2.107)	-	(500)	(2.607)
Resultado antes de impuestos	3.555	-	(578)	2.977
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	3.555	-	(578)	2.977

El 100% de los ingresos corresponde a transacciones realizadas en España tanto en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 como en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024. Los importes reflejados respecto al total de activos y pasivos se valoran con arreglo a criterios uniformes a los aplicados en los estados financieros intermedios consolidados. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades de los segmentos. Los activos y pasivos son directamente atribuibles a cada inmueble dada la naturaleza y devengo que los originan, así como el lugar de ocurrencia de los mismos. Esto hace que sean identificables, estableciendo un criterio claro de asociación. Posteriormente, los inmuebles se agrupan en segmentos de acuerdo a la actividad que se desarrolla en los mismo. Por otro lado, aquellos activos y pasivos que no son directamente atribuibles a los inmuebles, se consideran activos y pasivos corporativos.

Datos del ejercicio a 30 de junio de 2025

	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corrientes	566.932	31.193	39	598.164
Inversiones inmobiliarias	558.236	30.900	-	589.136
Otros activos no corrientes	8.696	293	39	9.028
Activos corrientes	30.252	345	9.180	39.777
Pasivos no corrientes	149.958	-	70	150.028
Pasivos corrientes	97.897	8.858	54.712	161.467

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Datos del ejercicio a 31 de diciembre de 2024

	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corrientes	558.516	31.236	609	590.361
Inversiones inmobiliarias	549.940	30.900	-	580.840
Otros activos no corrientes	8.576	336	609	9.521
Activos corrientes	14.126	704	4.622	19.452
Pasivos no corrientes	137.869	8.272	136	146.277
Pasivos corrientes	74.180	1.134	69.941	145.255

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio 2024 se muestran a continuación.

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Miles de euros				
	31/12/2024	Adiciones	Bajas	Cambios en valor razonable	30/06/2025
Valor razonable:					
Inmuebles para arrendamiento	580.840	31.736	(25.300)	1.860	589.136
Inversiones inmobiliarias	580.840	31.736	(25.300)	1.860	589.136

Ejercicio 2024

	Miles de euros				
	31/12/2023	Cambios del perímetro	Adiciones	Cambios en valor razonable	31/12/2024
Valor razonable:					
Inmuebles para arrendamiento	225.189	358.152	6.160	(8.661)	580.840
Inversiones inmobiliarias	225.189	358.152	6.160	(8.661)	580.840

El desglose de las citadas inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Miles de euros				
	31/12/2024	Adiciones	Bajas	Cambios en valor razonable	30/06/2025
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	113.079	-	-	(141)	112.938
Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U.	25.300	-	(25.300)	-	-
TC6 Madrid, S.L.U.	80.940	-	-	30	80.970
Árma Real Estate SOCIMI, S.A.	361.521	31.736	-	1.971	395.228
	580.840	31.736	(25.300)	1.860	589.136

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Ejercicio 2024

	Miles de euros				
	31/12/2023	Cambios del perímetro	Adiciones	Cambios en valor razonable	31/12/2024
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	115.164	-	-	(2.085)	113.079
Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U.	25.500	-	26	(226)	25.300
TC6 Madrid, S.L.U.	84.525	-	-	(3.585)	80.940
Árma Real Estate SOCIMI, S.A.	-	358.152	6.134	(2.765)	361.521
	225.189	358.152	6.160	(8.661)	580.840

Inmuebles para arrendamiento

Con fecha 11 de noviembre de 2024, la Sociedad Dominante adquirió acciones de la sociedad Árma Real Estate SOCIMI, S.A. la cual era propietaria de 9 inmuebles (8 destinados a oficinas y una nave logística) todos ellos localizados en Madrid. A 30 de junio de 2025 el porcentaje de participación era del 99,73% (99,56% al 31 de diciembre de 2024). A 30 de junio de 2025, el valor razonable total de las inversiones inmobiliarias del Grupo asciende a 589.136 miles de euros.

Dentro de este epígrafe se encuentran registrados a 30 de junio de 2025:

- 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.
- Nueve edificios destinados a oficinas sitos en Madrid y un edificio logístico sito en San Agustín de Guadalix (Madrid) arrendados a distinto inquilinos en virtud de los diferentes contratos firmados entre las partes.

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 2024, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2025, el Grupo ha incurrido en costes por proyectos de rehabilitación y mejoras por valor de 18.257 miles de euros, enmarcados en la estrategia corporativa de creación de valor. Asimismo, en este mismo período, la sociedad del Grupo, Árma Real Estate SOCIMI, S.A. ha realizado un desembolso adicional por un importe de 13.158 miles de euros (sin incluir costes de compra) para la compra de un edificio de oficinas por el cual se había formalizado un compromiso de adquisición por un valor inicial de 2.142 miles de euros en el ejercicio 2023.

Adicionalmente, el 27 de mayo de 2025 la Sociedad Dominante aprobó la operación consistente en la enajenación del activo inmobiliario ubicado en la calle de Ríos Rosas 24, perteneciente a la sociedad dependiente Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U., por importe de 25.511 miles de euros (sin incluir gastos de venta), que fue cobrado en su totalidad en dicha fecha.

El Grupo al 30 de junio del 2025 y 31 de diciembre de 2024, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias a excepción de los contratos para los proyectos de rehabilitación y mejoras. Los compromisos que se derivan de dichos proyectos de rehabilitación en curso ascienden a 28.406 miles de euros. Se espera que las salidas de flujos se produzcan durante los ejercicios 2025 y 2026, reflejándose así en los flujos de caja de cada uno de los activos correspondientes. Se financiarán a través de una combinación de fondos propios y deuda con entidades de crédito que permita un equilibrio adecuado.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Grupo, tiene como garantía de los préstamos hipotecarios indicados en la Nota 11, determinadas inversiones inmobiliarias.

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Al 30 de junio de 2025, el Grupo explota en este epígrafe 178.859 metros cuadrados de superficie bruta alquilable (170.775 metros cuadrados a 31 de diciembre de 2024), con un grado de ocupación del 88% (88% a 31 de diciembre de 2024).

Proceso de valoración

La determinación del valor razonable para los activos inmobiliarios del Grupo al 30 de junio de 2025 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), han sido realizadas bajo la hipótesis utilizando el método de flujos de caja a 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos y la exit yield.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 30 de junio de 2025 calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes, Savills Aguirre Newman, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A., en las fechas indicadas asciende a 589.136 miles de euros (580.840 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). Derivada de estas valoraciones se ha registrado una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados consolidada al 30 de junio de 2025 de 1.860 miles de euros (negativa por importe de 1.763 miles de euros al 30 de junio de 2024).

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.

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

A continuación, se muestra información sobre los datos de entrada no observables utilizados en la medición del valor razonable.

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de oficinas (€/m2/mes)
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	6,75	4,75	16,75
TC6 Madrid, S.L.U.	9,25	7,25	9
Árma Real Estate SOCIMI, S.A	(*)	(*)	n.a.

(*) A 30 de junio de 2025, las exit yields utilizadas en las valoraciones de oficinas localizadas en zona prime se sitúan entre un 4,30% y un 4,90% y para aquellas que se encuentran descentralizadas las exit yields se sitúan entre un 5,25% y un 5,85%. Las tasas de descuento usadas estarían comprendidas entre un 6,30% y un 8,30%. A 30 de junio de 2025, la exit yield utilizada en la valoración de logístico sería de 5,50% y las tasas de descuento usadas estarían en torno al 8,10%.

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Ejercicio 2024

	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de oficinas (€/m2/mes)
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	6,75	4,75	16,75
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	4,4	n.a	26,5
TC6 Madrid, S.L.U.	9,25	7,25	9
Árma Real Estate SOCIMI, S.A	(*)	(*)	n.a.

(*) A 31 de diciembre de 2024, las *exit yields* utilizadas en las valoraciones de oficinas localizadas en zona prime se sitúan entre un 4,25% y un 4,90% y para aquellas que se encuentran descentralizadas las *exit yields* se sitúan entre un 5,25% y un 5,85%. Las tasas de descuento usadas estarían comprendidas entre un 6,25% y un 8,25%. A 31 de diciembre de 2024, la *exit yield* utilizada en la valoración de logístico sería de 5,60% y las tasas de descuento usadas estarían en torno al 7,90%.

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 30 de junio de 2025 de una variación del 0,25% en ("*exit yield*") produciría:

- En el caso de que el *exit yield* se redujera un 0,25%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 607.650 miles de euros.
- En el caso de que el *exit yield* se incrementara un 0,25%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 572.399 miles de euros.

El efecto en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 30 de junio de 2025 de una variación de un 10% en las rentas consideradas en las valoraciones de estos sería:

- En el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 541.387 miles de euros.
- En el caso de que las rentas de mercado se incrementaran un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 637.082 miles de euros.

Por otro lado, el efecto de la variación de un 0,25% de la tasa de rentabilidad exigida (en adelante la "TIR") en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 30 de junio de 2025 sería el siguiente:

- En el caso de que la TIR se redujera un 0,25%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 601.261 miles de euros.
- En el caso de que la TIR se incrementara 0,25%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 578.014 miles de euros.

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del Nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la Nota 16.2.

Ingresos y gastos relacionados

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 14.973 miles de euros (8.814 miles de euros para el periodo comparativo del ejercicio de 2024) (véase Nota 14.1), y los gastos netos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 4.790 miles de euros (1.467 miles de euros para el periodo comparativo de 2024).

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

7. Arrendamientos

7.1 Arrendamientos operativos, actuando el Grupo como arrendador

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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:

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Menos de un año	26.643	24.762
Entre uno y cinco años	95.282	86.447
Mas de cinco años	10.649	18.031
	132.574	129.240

Esta previsión se ha realizado teniendo en cuenta las fechas de vencimiento de los arrendamientos vigentes a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, sin considerar la renovación tácita de los mismos.

Los ingresos correspondientes a dichos contratos para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de resultados consolidada adjunta (véase Nota 14.1).

8. Activos y pasivos financieros

8.1 Clasificación por categorías

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

	Miles de euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Otros activos financieros (Nota 8.4)	-	-	7.928	8.074
Derivados (Nota 11)	352	593	-	-
Periodificaciones a largo plazo (Nota 8.4)	-	-	712	810
	352	593	8.640	8.884

	Miles de euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8.3)	-	-	2.267	3.071
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas (Nota 15.2)	-	-	1.891	751
Otros activos financieros (Nota 8.4)	-	-	50	50
Derivados (Nota 11)	173	667	-	-
Periodificaciones a corto plazo (Nota 8.4)	-	-	1.495	1.393
	173	667	5.703	5.265

2

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Miles de euros			
	Pasivos financieros a largo plazo			
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Deudas con entidades de crédito (Notas 11 y 15.2)	-	-	144.226	139.256
Derivados (Nota 11)	109	153	-	-
Otros pasivos financieros (Nota 8.4)	-	-	3.922	4.038
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 15.2)	-	-	1.358	2.417
	109	153	149.506	145.711

	Miles de euros			
	Pasivos financieros a corto plazo			
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Deudas con entidades de crédito (Notas 11 y 15.2)	-	-	91.531	68.466
Otros pasivos financieros	-	-	619	535
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 15.2)	-	-	53.418	61.345
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	14.549	13.433
Periodificaciones a corto plazo (Nota 8.4)	-	-	320	246
	-	-	160.437	144.025

8.2 Clasificación por vencimiento

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.267	-	-	-	-	-	2.267
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	1.891	-	-	-	-	-	1.891
Otros activos financieros y periodificaciones	1.545	2.636	1.048	1.140	3.359	457	10.185
Derivados	173	299	-	23	-	30	525
	5.876	2.935	1.048	1.163	3.359	487	14.868

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	91.609	23.231	973	73.068	43.084	6.048	238.013
Otros pasivos financieros	619	1.035	1.094	324	1.647	235	4.954
Derivados	-	70	-	-	-	39	109
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	53.418	-	-	-	-	1.358	54.776
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	14.549	-	-	-	-	-	14.549
Periodificaciones	320	-	-	-	-	-	320
	160.515	24.336	2.067	73.392	44.731	7.680	312.721

Ejercicio 2024

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.071	-	-	-	-	-	3.071
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	751	-	-	-	-	-	751
Otros activos financieros y periodificaciones	1.443	5.574	255	1.162	1.472	421	10.327
Derivados	667	536	-	-	57	-	1.260
	5.932	6.110	255	1.162	1.529	421	15.409

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	68.466	50.509	22.899	1.297	60.316	6.160	209.647
Otros pasivos financieros	535	413	-	-	-	-	948
Derivados	-	58	-	-	-	95	153
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	61.345	-	-	-	-	2.417	63.762
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	13.433	-	-	-	-	-	13.433
Periodificaciones	246	-	-	-	-	-	246
	144.025	50.980	22.899	1.297	60.316	8.672	288.189

8.3 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Cientes por ventas y prestación de servicios y otros deudores	2.267	3.071
	2.267	3.071

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Ejercicio 2024

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Cientes por ventas y prestación de servicios y otros deudores	3.071	707
	3.071	707

El epígrafe de clientes a 30 de junio de 2025 incluye 1.568 miles de euros correspondientes a facturas pendientes de emitir principalmente como resultado de la linealización de los ingresos por rentas (1.194 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Grupo no ha dotado ningún deterioro de sus cuentas por cobrar.

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

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Hasta 3 meses	456	1.509
Entre 3 y 6 meses	-	-
Más de 6 meses	-	-
	456	1.509

8.4 Otros activos y pasivos financieros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente (en miles de euros):

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Activos financieros a largo plazo		Activos financieros a corto plazo	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Periodificaciones	712	810	1.495	1.393
Otros activos financieros	7.928	8.074	50	50
Total activos financieros	8.640	8.884	1.545	1.443

Ejercicio 2024

	Activos financieros a largo plazo		Activos financieros a corto plazo	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Periodificaciones	810	-	1.393	-
Otros activos financieros	8.074	2.416	50	-
Total activos financieros	8.884	2.416	1.443	-

En el epígrafe "Periodificaciones a largo y corto plazo" se registran las contribuciones concedidas a los inquilinos para el acondicionamiento de los inmuebles.

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Los importes registrados bajo el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" corresponden, principalmente, a los importes pendientes de devengar de las carencias linealizadas que tienen un vencimiento superior a 12 meses, por importe de 3.750 miles de euros (4.144 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). Adicionalmente se registra el importe de las fianzas depositadas por el Grupo y constituidas en concepto de garantías de los contratos de arrendamiento, cuyo saldo al 30 de junio de 2025 ascendía a 3.949 miles de euros (3.807 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Los importes registrados bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" corresponden, principalmente, a las fianzas recibidas por parte de los arrendatarios.

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 un tipo de interés de mercado, todas están denominadas en euros y existen 352 miles de euros con restricciones de disponibilidad a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024.

10. Patrimonio Neto y Fondos Propios

10.1 Capital social, prima de emisión, otras aportaciones de accionistas, acciones propias y ganancias por acción

Capital Social

Con fecha 28 de diciembre de 2023 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un aumento de capital mediante la emisión de 4.019.621 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una más una prima de emisión total de 50.165 miles de 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 54.185 miles de euros. Esta ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil el 19 de febrero de 2024.

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 Dominante, Ríos Rosas 24, Madrid S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U., por importe de 14.685 miles de euros y 39.500 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 9.020 miles de 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.

Con fecha 23 de diciembre de 2024 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un aumento de capital mediante la emisión de 15.330.686 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una más una prima de emisión total de 144.669.314 euros, es decir, una prima de emisión de 9,44 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 10,44 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendió a la cantidad de 160.000 miles de euros.

El aumento de capital fue íntegramente suscrito y desembolsado mediante la compensación de los créditos que JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l. y JS Immo Luxembourg S.A. ostentaban frente a la Sociedad Dominante, por importe de 40.000 miles de euros y 120.000 miles de euros respectivamente. Esta ampliación ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 26 de marzo de 2025.

Al 31 de diciembre de 2024 el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 24.351 miles de euros, representado por 24.350.307 de acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 25 de abril de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó un aumento de capital social de la Sociedad Dominante mediante aportación dineraria por importe total de hasta

X

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

3.735.423,17 euros (nominal máximo de 357.902 euros (1,00 euro por acción) y una prima de 3.377.521,17 euros (9,437 euros por acción), reconociendo el derecho de suscripción preferente de los accionistas en el momento de la ampliación. El periodo de suscripción preferente comenzó el 30 de abril de 2025 y finalizó el 20 de mayo de 2025 (quince días naturales desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, siendo éste el día 5 de mayo de 2025). Dicho aumento de capital fue íntegramente suscrito y desembolsado y se inscribió en el Registro Mercantil el 11 de junio de 2025.

Al 30 de junio de 2025 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 24.708 miles de euros, representado por 24.708.209 de acciones de 1,00 euro 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 30 de junio de 2025 son los siguientes:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à.r.l.	12.613.541	-	12.613.541	51,05%
JS Immo Luxembourg, S.A.	11.499.200	-	11.499.200	46,54%
Otros	595.468	-	595.468	2,41%
Total	24.708.209		24.708.209	100,00%

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 2025 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros
	2025
Precio de inicio	8,60
Precio medio	8,60
Precio de cierre	8,60

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 38.854 miles de euros. Con fecha 26 de agosto de 2020, el Accionista Único de la Sociedad Dominante aprobó la capitalización de un importe de 3.061 miles de euros. El saldo de estas aportaciones al 30 de junio de 2025 es de 35.801 miles de euros (35.801 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

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 miles de euros.

Durante 2022 la Sociedad Dominante compró 1.000 acciones propias por importe de 11 miles de euros y vendió 1.000 acciones propias por importe de 11 miles de euros.

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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.

Con fecha enero de 2024 la Sociedad Dominante adquirió 519 acciones por valor de 9,23 euros cada una y, durante el mes de marzo se adquirieron 2.334 acciones por un valor total de 20 miles de euros.

Como resultado de las operaciones descritas anteriormente, al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante mantenía registradas un número de 4.310 acciones propias por importe de 40 miles de euros en el epígrafe de "acciones propias" del balance consolidado adjunto.

No se han realizado operaciones con acciones propias durante los seis primeros meses del ejercicio 2025.

Ganancias por acción básico

El resultado diluido por acción se calcula ajustando el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias ni otros instrumentos potencialmente dilutivos, motivo por el cual el beneficio diluido por acción coincide con el beneficio básico por acción.

El detalle del cálculo del resultado diluido por acción es:

	30/06/2025	30/06/2024
Beneficio (pérdida) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	5.624	2.977
Nº medio ponderado de acciones en circulación	24.481.538	9.019.526
Ganancias/(Pérdidas) por acción básicas (euros)	0,23	0,33

10.2 Reservas

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Reserva legal	1.673	1.432
Reservas en sociedades consolidadas	38.317	416
Reservas en sociedades consolidadas IFRS	14.148	14.148
Total reservas	54.138	15.996

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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el TRLSC.

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	11.239	8.450
Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U.	2.475	1.702
TC6 Madrid, S.L.U.	6.839	4.412
Árma Real Estate SOCIMI, S.A.	31.913	-
	52.465	14.564

10.3 Ajustes por cambio de valor

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

10.4 Socios externos

El movimiento registrado en este epígrafe al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldo al 31/12/2024	1.154
Cambios en el perímetro	(445)
Resultado	15
Saldo al 30/06/2025	724

A 30 de junio de 2025 los socios externos poseen una participación del 0,27% en Árma Real Estate SOCIMI, S.A. (0,44% a 31 de diciembre de 2024).

11. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamos hipotecarios	146.404	141.181
Gastos de formalización del préstamo	(2.178)	(1.925)
Total préstamos hipotecarios	144.226	139.256
Total no corriente	144.226	139.256
Corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamos hipotecarios	90.787	67.579
Gastos de formalización del préstamo	(78)	(72)
Total préstamos hipotecarios	90.709	67.507
Intereses a corto plazo	822	959
Total corriente	91.531	68.466

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

Préstamos hipotecarios

El detalle de préstamos al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 en términos nominales es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Miles de euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	30/06/2025		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamos hipotecarios					
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	62.645	(24)	-	62.645	-
TC6 Madrid, S.L.U.	39.500	(482)	39.500	-	248
Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes	135.046	(1.750)	106.904	28.142	574
	237.191	(2.256)	146.404	90.787	822

Ejercicio 2024

	Miles de euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31/12/2024		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamos hipotecarios					
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	62.645	(72)	-	62.645	-
TC6 Madrid, S.L.U.	39.500	(547)	39.500	-	305
Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes	106.615	(1.378)	101.681	4.934	654
	208.760	(1.997)	141.181	67.579	959

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Préstamos Hipotecarios

En el ejercicio 2018, la sociedad dependiente, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. suscribió un préstamo hipotecario por importe de 55.500 miles de euros con la entidad financiera J. Safra Sarasin, sociedad vinculada al Grupo.

Esta financiación fue destinada a la adquisición del activo inmobiliario descrito en la Nota 6, con vencimiento en septiembre de 2025 y mayo de 2023, amortizable al vencimiento y con un tipo de interés de Euribor + 150 puntos básicos.

En octubre de 2021, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. firmó con la entidad financiera J. Safra Sarasin un contrato 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 miles de euros.

Con fecha 13 de marzo de 2024, la sociedad dependiente TC6 Madrid, S.L.U. suscribió un contrato de financiación con la entidad bancaria J. Safra Sarasin por importe de 39.500 miles de euros con vencimiento a 5 años y un tipo de referencia Euribor + 150 puntos básicos, habiéndose suscrito el correspondiente contrato de cobertura que mitiga el riesgo de fluctuación del tipo variable. Dicha financiación se destinó 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 15.2).

Con fecha 28 de junio de 2024 la sociedad dependiente Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. optó por amortizar anticipadamente un importe de 2.255 miles de euros de la deuda suscrita en 2018 con la entidad financiera J. Safra Sarasin.

Los préstamos hipotecarios suscritos entre TC6 Madrid, S.L.U. y Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., con la entidad financiera J. Safra Sarasin tienen sendas garantías hipotecarias sobre los activos inmobiliarios ubicados, respectivamente, en la Avenida Artesanos nº 6 (Tres Cantos) y el activo inmobiliario ubicado en calle Camino de Santiago nº 40 (véase Nota 6).

La Sociedad participada Árima, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, ha firmado la novación de un contrato de financiación con garantía hipotecaria, asociado al cual se ha concedido y dispuesto un nuevo tramo por importe de 18,8 millones de euros. Durante el ejercicio 2024, Árima firmó una operación de financiación bilateral con una entidad financiera de prestigio, se trata de un contrato de financiación con garantía hipotecaria a un tipo de interés variable de mercado por un importe total de hasta 37 millones de euros. A 30 de junio de 2025 se han dispuesto 7 millones de euros (7 millones de euros al 31 de diciembre de 2024).

Asimismo, durante el ejercicio 2023 firmó una operación de financiación con una entidad financiera de prestigio con garantía hipotecaria, por importe de 16.000 miles de euros a un tipo de interés variable. Al 30 de junio de 2025 se han dispuesto 11.066 miles de euros (a 31 de diciembre de 2024 no se había dispuesto ningún importe).

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el 100% de la financiación concedida de Árima fue calificada como "verde" por parte de las entidades financieras dadas las características de los inmuebles financiados, cumpliendo el objetivo marcado por el Grupo al respecto. El incumplimiento de las condiciones para la calificación sostenible de las financiaciones podría tener un impacto en el tipo de interés de un incremento de hasta el 0,15%.

A 30 de junio de 2025, a excepción de los inmuebles sitios en Josefa Valcárcel, 38 y en Avenida de Manoteras, 28 (Dune), todos los activos inmobiliarios propiedad del Grupo garantizan los préstamos suscritos mediante compromiso hipotecario, y tienen un valor de mercado de 538.708 miles de euros.

Estos préstamos están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera el Grupo y se calculan anualmente al cierre del ejercicio.

Bajo el epígrafe de "Deudas a corto plazo con entidades de crédito", a 30 de junio de 2025 se ha registrado el importe de los intereses devengados no pagados y el de las cuotas de amortización del principal a corto plazo por importe de 822 miles de euros y 90.787 miles de euros, respectivamente (959 miles de euros y 67.579 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2024).

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito".

Vencimientos de la deuda

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

A 30 de junio de 2025 los importes de las deudas con entidades de crédito con un vencimiento determinado clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

	Miles de euros	
	Préstamos Hipotecarios	Total
2026	90.787	90.733
2027	23.231	23.231
2028	973	973
2029	73.068	73.068
2030	43.084	43.084
Años posteriores	6.048	6.048
	237.191	237.191

Los saldos de las deudas con entidades de crédito reflejan solo la parte dispuesta.

El Grupo no tiene endeudamiento al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del primer semestre del ejercicio 2025 por los intereses correspondientes a los préstamos hipotecarios y a los instrumentos financieros derivados ha ascendido a 3.692 miles de euros (2.096 miles de euros en el mismo periodo comparativo del ejercicio 2024).

Derivados

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo y vigentes al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 a su valor razonable a dicha fecha son los siguientes:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Titular - Tipología	Miles de euros			
	Vencimiento	Nocional	Valor Razonable	Activo/(Pasivo)
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.- SWAP de tipo de interés	2025	55.500	173	173
TC6 Madrid, S.L.U. - Cap de tipo de interés	2029	39.500	23	23
Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes - SWAP de tipo de interés	2026	21.403	299	299
	2031	11.250	30	30
	2026	7.000	70	(70)
	2031	4.900	39	(39)
		128.951	416	416

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Ejercicio 2024

Titular – Tipología	Miles de euros			
	Vencimiento	Nocional	Valor Razonable	Activo/(Pasivo)
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.- SWAP de tipo de interés	2025	55.500	667	667
TC6 Madrid, S.L.U. – Cap de tipo de interés	2029	39.500	57	57
Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes - SWAP de tipo de interés	2026	22.051	536	536
	2026	7.000	58	(58)
	2031	4.900	95	(95)
		128.951	1.413	1.107

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 30 de junio de 2025, el Grupo tiene contratados derivados de tipo de interés por valor razonable positivo de 525 miles de euros y por valor razonable negativo de 109 miles de euros (a 31 de diciembre de 2024 por valor razonable positivo de 1.260 miles de euros y por valor razonable negativo de 153 miles de euros), 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 derivados 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.

Asimismo, en el caso de Árma, ésta mantiene dos operaciones implícitas de cobertura de tipos de interés asociados a la financiación de determinados activos. La valoración de estos swaps a 30 de junio de 2025 es de 1.006 miles de euros (1.533 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). En relación con estas operaciones de cobertura de tipos de interés implícitas, las entidades financieras, para determinar el tipo de interés fijo, toman como referencia un swap en el que se intercambia un tipo de interés fijo por un tipo de interés variable, con un calendario de amortización similar al de la financiación, de forma que éste es financieramente equivalente a una operación en la que la prestataria hubiese contratado simultáneamente con la prestamista un swap como el descrito, junto con una financiación con las mismas características que el préstamo pero con un tipo de interés variable. Por ello, dado que los derivados implícitos están estrechamente relacionados con los contratos de financiación, no es de aplicación su reflejo en los estados financieros.

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, en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor", los valores razonables de los derivados sin efecto fiscal.

12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas para pagar al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreedores varios	13.837	6.101
Personal	712	7.332
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	1.030	1.230
	15.579	14.663

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

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Saldos deudores:		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	-	1
	-	1
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA	365	350
	365	350
Saldos acreedores:		
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA	78	1.026
Hacienda Pública acreedora por IRPF	14	-
Hacienda Pública acreedora por IRNR	938	204
	1.030	1.230

13.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 30 de junio de 2025 y 2024 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 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Resultado contable antes de impuestos	5.624	2.977
Base imponible régimen tipo general	-	-
Base imponible contable SOCIMI	5.624	2.977
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	-	-
Total cuota	-	-
Hacienda Pública acreedora/(deudora) Impuesto sobre Sociedades	-	-

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

13.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Euros	
	2025	2024
Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos	5.624	2.977
Resultado contable régimen general	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	5.624	2.977
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	-	-
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	-	-
Impuesto corriente	-	-
Impuesto diferido	-	-

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 30 de junio de 2025 se encuentran sujetos a revisión por las autoridades fiscales los ejercicios no prescritos.

Adicionalmente, el 7 de mayo de 2025 la Agencia Estatal de Administración Tributaria inició una inspección general a la Sociedad Dominante por los siguientes conceptos y ejercicios:

- Impuesto sobre Sociedades: periodos 2021 a 2023.
- Gravamen especial dividendos SOCIMI: periodos 2021 a 2023.
- Retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes: segundo trimestre de 2021 a cuarto trimestre de 2023.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, el procedimiento de inspección se encuentra en curso.

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 de la 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 intermedios consolidados.

Adicionalmente, en 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 impositivas negativas pendientes de compensar a 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

14. Ingresos y gastos

14.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

α

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Miles de euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos por arrendamiento	13.408	8.390
Refacturación de gastos	1.565	424
Total importe neto de la cifra de negocios	14.973	8.814

La totalidad de los ingresos por arrendamiento del Grupo se han realizado en España.

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

Del total de ingresos del Grupo a 30 de junio de 2025, dentro del segmento de oficinas, los dos inquilinos que individualmente suponen más del 10% de los ingresos del Grupo representan conjuntamente unos ingresos de 8.017 miles de euros. Dentro del segmento logístico no existe ningún inquilino que individualmente suponga más del 10% de los ingresos del Grupo.

El importe de los ingresos relativos a la refacturación de gastos a 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 corresponde, principalmente, a tributos y servicios generales de los edificios que ocupan los inquilinos.

14.2 Gastos de personal

El gasto de personal devengado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 es el siguiente (en miles de euros):

	2025
Sueldos, salarios y asimilados	829
Cargas sociales	73
Total	902

En el epígrafe de Sueldos y salarios y asimilados se ha devengado un gasto en concepto de bonus por importe de 238 miles de euros.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, las Sociedades dependientes Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U., TC6 Madrid, S.L.U. y JSS Real Estate SOCIMI, S.A. no cuentan con personal propio.

Por su parte, la sociedad dependiente Árima Real Estate SOCIMI, S.A. cuenta con un número medio de 8 personas empleadas a 30 de junio de 2025.

El número medio de empleados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	2025	2024
Directivos	3	-
Titulados superiores	4	-
Administrativos	1	-
	8	-

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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

Categorías	30/06/2025		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	3	-	3
Titulados superiores	2	2	4
Administrativos	-	1	1
	5	3	8

14.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Arrendamientos y cánones	164	-
Reparaciones y conservación	343	-
Servicios de profesionales independientes	1.033	474
Primas de seguros	310	158
Servicios Bancarios	11	7
Publicidad	8	-
Suministros	152	-
Otros servicios	809	-
Tributos	1.960	828
Total	4.790	1.467

14.4 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2025	30/06/2024
<i>Intereses de préstamos y otros</i>		
Con entidades financieras (Notas 11 y 15.1)	3.692	2.096
Con empresas del Grupo y asociadas (Nota 15.1)	1.986	511
Gastos financieros	5.678	2.607

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda del ejercicio 2025, por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera (véase Nota 11).

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

14.5 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	30/06/2025	30/06/2024
<i>Integración global:</i>		
JSS Real Estate SOCIMI, S.A.	(2.243)	16
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	2.266	700
Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U.	(409)	(47)
TC 6 Madrid, S.L.U.	3.355	2.308
Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes	2.655	-
	5.624	2.977

15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

15.1 Operaciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. 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 las operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Miles de euros	
	Ingresos financieros	Gastos Financieros
<i>Accionistas</i>		
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	41	312
JS Immo Luxembourg, S.A.	-	1.674
<i>Vinculadas</i>		
J. Safra Sarasin, A.G.	-	1.661
	41	3.647

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

	Euros
	Gastos Financieros
<i>Accionista</i>	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	511
<i>Vinculadas</i>	
J. Safra Sarasin, A.G.	2.096
	2.607

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

15.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el balance consolidado al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

30 de junio de 2025

	Miles de euros					
	Deuda financiera a largo plazo (*)	Deuda financiera a corto plazo (*)	Otras deudas financieras a corto plazo	Derivados (Activo) a largo y corto plazo	Intereses a corto plazo	Inversiones empresas del Grupo y asociadas a corto plazo
Accionista:						
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	1.358	-	20	-	31	1.891
JS Immo Luxembourg S.A.	-	50.972	-	-	2.395	-
Vinculadas:						
J. Safra Sarasin, A.G.	39.500	62.645	-	196	248	-
	40.858	113.617	20	196	2.674	1.891

(*) Sin gastos de formalización

31 de diciembre de 2024

	Miles de euros					
	Deuda financiera a largo plazo (*)	Deuda financiera a corto plazo (*)	Otras deudas financieras a corto plazo	Derivados (Activo) a largo y corto plazo	Intereses a corto plazo	Inversiones empresas del Grupo y asociadas a corto plazo
Accionista:						
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	2.417	10.337	20	-	16	751
JS Immo Luxembourg S.A.	-	50.972	-	-	-	-
Vinculadas:						
J. Safra Sarasin, A.G.	39.500	62.645	-	724	305	-
	41.917	123.954	20	724	321	751

(*) Sin gastos de formalización

Con fecha 21 de septiembre de 2018 la sociedad dependiente, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., suscribió un préstamo con JSS Master Holding por importe de 16.650 miles de euros, con vencimiento en 2033, amortizables al vencimiento y con un tipo de interés anual del 4,75%.

En octubre de 2021 y diciembre de 2022, el Grupo optó por amortizar anticipadamente un importe de 9.403 miles de euros (8.533 miles de euros de principal y 870 miles de euros de intereses) y un importe de 2.891 miles de euros (2.500 miles de euros de principal y 391 miles de euros de intereses), 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 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 miles euros, con un interés del 5% anual, para la compra de un inmueble para su arrendamiento (véase Nota 6).

En diciembre de 2023, el Grupo amortizó anticipadamente un importe de 1.000 miles de euros en relación al préstamo mantenido con la sociedad dependiente Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. Durante el ejercicio 2024, el Grupo amortizó un importe de 2.200 miles de euros y un importe de 1.059 miles de

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

euros durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2025, quedando un saldo vivo de 1.358 miles de euros al 30 de junio de 2025.

Con fecha 13 de marzo de 2024, la sociedad dependiente TC6 Madrid, S.L.U. suscribió un contrato de financiación con la entidad bancaria J. Safra Sarasin por importe de 39.500 miles de euros con vencimiento a 5 años y un tipo de interés de mercado de Euribor más 150 puntos básicos. Dicha financiación se destinó 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 15.2).

Con fecha 13 de junio de 2024 la Sociedad Dominante suscribió un contrato de financiación convertible con JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à.r.l y JS Immo Luxembourg S.A. por importe máximo de 225.000 miles de euros, convertible en el plazo de 12 meses desde su disposición y un tipo de interés de mercado de Euribor más 350 puntos básicos. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad dispuso de un importe de 222.200 miles de euros.

El 23 de diciembre de 2024, con motivo del aumento de capital descrito en la Nota 10, se convirtieron 160.000 miles de euros (158.704 miles de euros de principal y 1.296 miles de euros de intereses) en capital y prima de emisión.

Posteriormente, con fecha 24 de diciembre de 2024, la Sociedad optó por amortizar anticipadamente un importe de 3.000 miles de euros, quedando un saldo vivo de 60.496 miles de euros al 31 de diciembre de 2024. Durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2025, la Sociedad ha amortizado un importe de 9.524 miles de euros quedando un saldo vivo de 50.972 miles de euros al 30 de junio de 2025.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, estos préstamos han devengado unos gastos financieros por importe de 3.647 miles de euros (2.607 miles de euros durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024) (véase Nota 15.1).

15.3 Retribuciones al Consejo de Administración y la Alta Dirección

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 la remuneración de los miembros ejecutivos del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante que ejercen las funciones de Alta Dirección en el Grupo ha ascendido a 52 miles de euros, no habiendo recibido remuneración alguna los miembros no ejecutivos. En el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no percibieron remuneración alguna.

Asimismo, el Grupo ha incurrido durante el primer semestre de 2025 en gastos por importe de 13 miles de euros en concepto de primas por seguros de responsabilidad civil que cubren a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante por el ejercicio de su cargo (6 miles de euros a 30 de junio de 2024).

Al 30 de junio de 2025 y de 2024 no se ha producido ninguna otra clase de prestación a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, ni existen anticipos o créditos concedidos a los mismos.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo y no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

15.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha comunicado 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.

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

16. Información sobre la gestión del riesgo financiero

16.1 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 cuales identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo proporciona políticas 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 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 económicos 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 tiene 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.

Asimismo, tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se gestiona como parte de las actividades habituales, a través, entre otros, de 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 30 de junio de 2025 por importe de 33.536 miles de euros (13.170 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos. La tesorería y los activos líquidos equivalentes se mantienen en entidades financieras de alto nivel crediticio.

Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad 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 o arriesgar la reputación del Grupo.

En este sentido, el riesgo más significativo al que se expone el Grupo es el de liquidez, derivado principalmente de:

- a) la clasificación a corto plazo, según su vencimiento, de la deuda con entidades financieras (28 millones de euros) y de saldos acreedores con motivo de las obras en curso sobre activos que no

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

están generando rentas (4 millones de euros) de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes. No obstante, por un lado, las entidades financieras han mostrado ya su interés en alargar el plazo de financiación de deuda actualmente a corto plazo por importe de 18 millones de euros debido a los sólidos contratos de arrendamiento firmados con los inquilinos. El Grupo acometerá estas operaciones en 2026 dada las buenas condiciones de su financiación actual. Por otro lado, las obligaciones derivadas de los proyectos en curso mencionados – 4 millones de euros, serán afrontados con financiación firmada al efecto, pero aún no dispuesta, proyectos que se estiman finalicen a cierre del presente ejercicio. Asimismo, tal y como se detalla en la Nota 11, el Grupo cuenta con una póliza de crédito con un importe pendiente de disponer a 30 de junio de 2025 de 5 millones de euros, con vencimiento en 2028, la cual dispondrá en caso de ser necesario para hacer frente a sus obligaciones. Asimismo, con posterioridad al cierre del periodo, el grupo ha firmado una financiación con una entidad bancaria de prestigio por un importe de 27,4 millones de euros y vencimiento en 2032, de los cuales ha dispuesto 10,3 millones de euros, y dispondrá de 17,1 millones de euros en los próximos seis meses (véase Nota 20).

- b) la clasificación como pasivo corriente, según su vencimiento, de la deuda dispuesta asociada a la financiación hipotecaria de la sociedad dependiente Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. por importe de 63 millones de euros, cuyo vencimiento era 21 de septiembre de 2025. En este sentido señalar que, a su vencimiento, la Sociedad Dominante ha firmado un acuerdo de extensión de seis meses, hasta el 21 de marzo de 2026, plazo en el que está previsto se formalice su refinanciación (véase Nota 20).
- c) la deuda dispuesta por la Sociedad Dominante para la adquisición de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. con JS Immo Luxembourg, S.A. por importe de 50,9 millones de euros, cuyo vencimiento es en noviembre de 2025.

No obstante lo anterior, y en relación con las deudas descritas en los puntos b) y c), el accionista mayoritario, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l., ha manifestado que prestará el apoyo financiero necesario en ese sentido. En base a esto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran el riesgo de liquidez mitigado a la fecha.

Riesgo de solvencia

A 30 de junio de 2025 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo en términos nominales asciende a 204.477 miles de euros (196.549 miles de euros a 31 de diciembre 2024) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamos hipotecarios	237.191	208.760
Intereses devengados pendientes de pago	822	959
Tesorería y equivalentes	(33.536)	(13.170)
Endeudamiento financiero neto bancario	204.477	196.549

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 sustentar el continuo desarrollo y crecimiento, de modo que pueda dar rendimiento a los accionistas, beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objetivo 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.

En línea 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

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

endeudamiento neto se determina mediante la suma de la deuda financiera, menos el efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula mediante la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Total endeudamiento financiero bancario	238.013	209.719
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(33.536)	(13.170)
Deuda neta	204.477	196.549
Patrimonio neto	326.446	318.281
Total	530.923	514.830
Ratio de apalancamiento	38,5%	38,2%

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 contrata 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). Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas de carácter más formal como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de los estados financieros, la cotización en un mercado bursátil, etc.; y otras que 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 son más complejas. 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 cumplen al 30 de junio de 2025.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero de este régimen fiscal especial, 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 (véase Nota 4).

En el caso que el Grupo no cumpliera con los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI o la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, se produciría un incumplimiento y, por tanto, se debería tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

16.2 Estimación del valor razonable de activos financieros e inmobiliarios

Los instrumentos financieros y otros activos y pasivos valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

La tabla siguiente presenta los activos financieros y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 (en miles de euros):

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
- Instrumentos financieros derivados (Nota 11)	-	525	-	525
Total activos	-	525	-	525
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 11)	-	109	-	109
Total Pasivos	-	109	-	109

Ejercicio 2024

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
- Instrumentos financieros derivados (Nota 11)	-	1.260	-	1.260
Total activos	-	1.260	-	1.260
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 11)	-	153	-	153
Total Pasivos	-	153	-	153

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 las inversiones inmobiliarias se encuadran dentro del nivel 3.

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

17. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Pasivos contingentes y contingencias

A 30 de junio de 2025 ni a 30 de junio de 2024, el Grupo no tiene pasivos contingentes ni contingencias, ni garantías prestadas a terceros.

Avales

Durante el ejercicio 2024, de conformidad con el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007 y para asegurar el cumplimiento de las obligaciones resultantes de la Oferta Pública de Adquisición, la Sociedad Dominante presentó ante la Comisión Nacional de Valores (CNMV) un aval emitido por Banque J. Safra Sarasin, el 12 de junio de 2024 por un importe de 223.713.122 euros. A 31 de diciembre de 2024, dicho aval no estaba vigente, dado que la operación fue formalizada en su totalidad.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2025 la sociedad dependiente Árima Real Estate SOCIMI, S.A. no tiene contratados avales en vigor. A 31 de diciembre de 2024 tenía contratados dos avales por importe de 177 miles de euros con entidades financieras de prestigio.

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

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto a aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general del gravamen.

No es de aplicación.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Véase Nota 4.

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 0%, del 15%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

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

Véase Nota 4.

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

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición	Segmento
Habana	Fray Bernardino Sahagún, 24, Madrid	21 de diciembre de 2018	Oficinas
Botanic	Calle Josefa Valcárcel, 42, Madrid	29 de enero de 2019	Oficinas
Cristalia Play	Vía de los Poblados, 3 - Parque Empresarial Cristalia, Edificio 4B, Madrid	29 de enero de 2019	Oficinas
Nave Guadalix	Barranco Hondo, San Agustín de Guadalix	12 de abril de 2019	Logístico
Ramírez de Arellano, 21	Calle Ramírez de Arellano, 21, Madrid	28 de junio de 2019	Oficinas
Cadenza	Vía de los Poblados, 7, Madrid	30 de diciembre de 2019	Oficinas
Dune	Avenida de Manoteras, 28, Madrid	11 de junio de 2020	Oficinas
Pradillo	Calle Pradillo, 54-58, Madrid	27 de octubre de 2020 28 de septiembre de 2021 30 de septiembre de 2021	Oficinas
Torrelaguna, 75	Calle de Torrelaguna, 75, Madrid	12 de junio de 2023	Oficinas
Josefa Valcárcel, 38	Calle de Josefa Valcárcel, 38, Madrid	26 de junio de 2025	Oficinas
Las Tablas	Avenida del Camino de Santiago, 40, Madrid	21 de septiembre de 2018	Oficinas
Tres Cantos	Avenida Artesanos 6, 28760 Tres Cantos, Madrid	27 de junio de 2023	Oficinas

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

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior.

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

No es de aplicación.

19. Información 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 Dominante 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.

20. Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de junio de 2025, y previo a la formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, la sociedad dependiente Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (i) ha firmado una financiación con una entidad bancaria de prestigio por un importe de 27,4 millones de euros y vencimiento

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

Memoria Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

en 2032 y (ii) ha materializado la venta del edificio de oficinas situado en la calle Fray Bernardino Sahagún, 24 por un importe de 46 millones de euros.

Asimismo, la sociedad dependiente Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. ha firmado un acuerdo de extensión del vencimiento de la deuda hipotecaria (63 millones de euros) por un período de seis meses, hasta el 21 de marzo de 2026, plazo en el que está previsto se formalice su refinanciación.

Con fecha 12 de septiembre de 2025, el Grupo hizo pública la documentación relativa a la fusión por absorción de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (como absorbida) por parte de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (como absorbente), que conllevará la extinción de la primera, mediante su disolución sin liquidación, y la transmisión en bloque y por sucesión universal de su patrimonio a favor de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

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

Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Evolución de los negocios y situación del Grupo

A 30 de junio de 2025 el Grupo cuenta con diez activos inmobiliarios en explotación y dos activos inmobiliarios en rehabilitación, con 178.859 metros cuadrados de superficie bruta alquilable y 1.643 plazas de aparcamiento, con un grado de ocupación media del 88%.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 el Grupo ha obtenido un beneficio de explotación de 11.041 miles de euros (5.584 miles de euros durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024) y beneficios antes de impuestos de 5.624 miles de euros (2.977 miles de euros durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024).

La evolución de las principales magnitudes financieras durante el presente ejercicio ha sido la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Patrimonio neto	326.446	318.281
Fondo de maniobra	(121.690)	(125.803)
Importe neto de la cifra de negocios	14.973	8.814
Beneficio de explotación (I)	11.041	5.584
Amortización del Inmovilizado (II)	6	-
EBITDA (I) + (II)	11.047	5.584

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

Con posterioridad al 30 de junio de 2025 y previo a la formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, la sociedad dependiente Árima Real Estate SOOCIMI, S.A. (i) ha firmado una financiación con una entidad bancaria de prestigio por un importe de 27,4 millones de euros y vencimiento en 2032 y (ii) ha materializado la venta del edificio de oficinas situado en la calle Fray Bernardino Sahagún, 24 por un importe de 46 millones de euros.

Asimismo, la sociedad dependiente Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. ha firmado un acuerdo de extensión del vencimiento de la deuda hipotecaria (63 millones de euros) por un período de seis meses, hasta el 21 de marzo de 2026, plazo en el que está previsto se formalice su refinanciación.

Con fecha 12 de septiembre de 2025, el Grupo hizo pública la documentación relativa a la fusión por absorción de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (como absorbida) por parte de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (como absorbente), que conllevará la extinción de la primera, mediante su disolución sin liquidación, y la transmisión en bloque y por sucesión universal de su patrimonio a favor de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

Expectativas para los próximos ejercicios

Durante los próximos ejercicios el Grupo continuará explotando su cartera de activos inmobiliarios. Tras la fusión inversa que se espera que se complete en 2025, el Grupo pasará a tener una cartera combinada de 578,6 millones de euros (lo que supone un incremento del GAV de + 61% teniendo en cuenta las valoraciones a 31 de diciembre de 2024) y un porfolio de 178.859 m2. Con esta fusión se estima que los ingresos brutos anuales se eleven hasta aproximadamente 26 millones de euros.

Evolución de la acción

La cotización de la acción a 30 de junio de 2025 es de 8,60 euros por acción. La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2024 era de 8,60 euros por acción.



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

Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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 miles de euros.

Durante 2022 la Sociedad Dominante compró 1.000 acciones propias por importe de 11 miles de euros y vendió 1.000 acciones propias por importe de 11 miles de 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.

Con fecha enero de 2024 la Sociedad Dominante adquirió 519 acciones por valor de 9,23 euros cada una y, durante el mes de marzo se adquirieron 2.334 acciones por un valor total de 20 miles de euros.

Como resultado de las operaciones descritas anteriormente, al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante mantenía registradas un número de 4.310 acciones propias por importe de 40 miles de euros en el epígrafe de "acciones propias" del balance consolidado adjunto.

No se han realizado operaciones con acciones propias durante los seis primeros meses del ejercicio 2025.

Política de dividendos

La Sociedad, está regulada por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIS. De conformidad con esta, la Sociedad debe distribuir el beneficio obtenido en el ejercicio en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

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

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior. Adicionalmente, La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos.

La Sociedad dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

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

Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Descripción general de la política de riesgos

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 30 de junio de 2025 por importe de 33.536 miles de euros (13.170 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos. La tesorería y los activos líquidos equivalentes se mantienen en entidades financieras de alto nivel crediticio.

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

Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad 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 o arriesgar la reputación del Grupo.

En este sentido, el riesgo más significativo al que se expone el Grupo es el de liquidez, derivado principalmente de:

- la clasificación a corto plazo, según su vencimiento, de la deuda con entidades financieras (28 millones de euros) y de saldos acreedores con motivo de las obras en curso sobre activos que no están generando rentas (4 millones de euros) de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes. No obstante, por un lado, las entidades financieras han mostrado ya su interés en alargar el plazo de financiación de deuda actualmente a corto plazo por importe de 18 millones de euros debido a los sólidos contratos de arrendamiento firmados con los inquilinos. El Grupo acometerá estas operaciones en 2026 dada las buenas condiciones de su financiación actual. Por otro lado, las obligaciones derivadas de los proyectos en curso mencionados – 4 millones de euros, serán afrontados con financiación firmada al efecto, pero aún no dispuesta, proyectos que se estiman finalicen a cierre del presente ejercicio. Asimismo, tal y como se detalla en la Nota 11, el Grupo cuenta con una póliza de crédito con un importe pendiente de disponer a 30 de junio de 2025 de 5 millones de euros, con vencimiento en 2028, la cual dispondrá en caso de ser necesario para hacer frente a sus obligaciones. Asimismo, con posterioridad al cierre del periodo, el grupo ha firmado una financiación con una entidad bancaria de prestigio por un importe de 27,4 millones de euros y vencimiento en 2032, de los cuales ha dispuesto 10,3 millones de euros, y dispondrá de 17,1 millones de euros en los próximos seis meses (véase Nota 20).
- la clasificación como pasivo corriente, según su vencimiento, de la deuda dispuesta asociada a la financiación hipotecaria de la sociedad dependiente Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. por importe de 63 millones de euros, cuyo vencimiento era 21 de septiembre de 2025. En este sentido señalar que, a su vencimiento, la Sociedad Dominante ha firmado un acuerdo de extensión de seis meses, hasta el 21 de marzo de 2026, plazo en el que está previsto se formalice su refinanciación (véase Nota 20).
- la deuda dispuesta por la Sociedad Dominante para la adquisición de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. con JS Immo Luxembourg, S.A. por importe de 50,9 millones de euros, cuyo vencimiento es en noviembre de 2025.

No obstante lo anterior, y en relación con las deudas descritas en los puntos b) y c), el accionista mayoritario, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l., ha manifestado que prestará el apoyo financiero necesario en ese sentido. En base a esto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran el riesgo de liquidez mitigado a la fecha.

Riesgo de solvencia

A 30 de junio de 2025 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo en términos nominales ascendía a 204.477 miles de euros (196.549 miles de euros a 31 de diciembre 2024) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamos hipotecarios	237.191	208.760
Intereses devengados pendientes de pago	822	959
Tesorería y equivalentes	(33.536)	(13.170)
Endeudamiento financiero neto bancario	204.477	196.549

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

Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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, sujeto al cumplimiento de la Ley SOCIMI, 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.

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Total endeudamiento financiero bancario	238.013	209.719
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(33.536)	(13.170)
Deuda neta	204.477	196.549
Patrimonio neto	326.446	318.281
Total	530.923	514.830
Ratio de apalancamiento	38,5%	38,2%

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 30 de junio de 2025.

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

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

Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (véase Nota 4).

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.

Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Durante el ejercicio 2024, de conformidad con el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007 y para asegurar el cumplimiento de las obligaciones resultantes de la Oferta Pública de Adquisición, la Sociedad Dominante presentó ante la Comisión Nacional de Valores (CNMV) un aval emitido por Banque J. Safra Sarasin, el 12 de junio de 2024 por un importe de 223.713.122 euros. A 31 de diciembre de 2024 dicho aval no estaba vigente, dado que la operación fue formalizada en su totalidad.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2025 la sociedad dependiente Árima Real Estate SOCIMI, S.A. no tiene contratados avales en vigor. A 31 de diciembre de 2024 tenía contratados dos avales por importe de 177 miles de euros con entidades financieras de prestigio.

Al 30 de junio de 2025 el Grupo no tenía garantías prestadas a terceros. Así mismo, al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Grupo no tiene pasivos contingentes significativos.

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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidadas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Reunidos los Administradores de la Sociedad Dominante JSS Real Estate SOCIMI, S.A. con fecha de 29 de octubre de 2025 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 los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025. Los estados financieros intermedios consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 29 de octubre de 2025

Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jm R-P'.

D. José María Rodríguez-Ponga Linares

D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos

D. Ronnie Neefs

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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidadas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Reunidos los Administradores de la Sociedad Dominante JSS Real Estate SOCIMI, S.A. con fecha de 29 de octubre de 2025 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 los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025. Los estados financieros intermedios consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 29 de octubre de 2025

D. José María Rodríguez-Ponga Linares

D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos

D. Ronnie Neefs

Balance de situación**Empresa: JSS Real Estate Socimi, S.A.****Periodo: de enero a junio**

ACTIVO	2025
ACTIVO NO CORRIENTE	317.139
Inversiones en empresas del grupo	317.139
ACTIVO CORRIENTE	7.617
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.609
TOTAL ACTIVO	324.756

Balance de situación**Empresa: JSS Real Estate Socimi, S.A.****Periodo: de enero a junio**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2025
PATRIMONIO NETO	271.078
FONDOS PROPIOS	271.078
Capital suscrito	24.708
Prima de emisión	205.968
Reservas	1.668
Acciones y participaciones en patrimonio propio	(40)
Otras aportaciones de socios	35.793
Resultado del ejercicio	2.981
PASIVO NO CORRIENTE	-
PASIVO CORRIENTE	53.678
Deudas a corto plazo	161
Otros pasivos corrientes	161
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	53.367
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	150
Acreedores varios	144
Otras deudas con las Administraciones Públicas	6
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	324.756

Cuenta de pérdidas y ganancias

Empresa: JSS Real Estate Socimi, S.A.

Periodo: de enero a junio

	2025
Importe neto de la cifra de negocios	5.224
Otros gastos de explotación	(313)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	4.911
Gastos financieros	(1.930)
RESULTADO FINANCIERO	(1.930)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.981
Impuestos sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.981