



JSS REAL ESTATE

Madrid, a 18 de abril de 2022

De conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014, sobre abuso de mercado, y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) publica la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- (i) Cuentas Anuales Individuales, informe de gestión e informe de auditoría, correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021.
- (ii) Cuentas Anuales Consolidadas, informe de gestión consolidado e informe de auditoría, correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021.
- (iii) Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, actualizado.

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 cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

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

JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2021 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Descripción

La Sociedad gestiona indirectamente a través de sus participaciones en empresas del Grupo y asociadas, dos activos inmobiliarios de naturaleza patrimonial (oficinas) para su arrendamiento situados en España. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor recuperable de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2021, las participaciones en empresas del Grupo y asociadas dedicadas a la actividad inmobiliaria, figuran registradas por un valor neto contable total de 48.545 miles de euros.

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

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

Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI

Descripción

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Por último, hemos revisado que las notas 1, 10 y 14 de la memoria del ejercicio 2021 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692


Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21251

31 de marzo de 2022



Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuentas anuales correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2021 e
Informe de Gestión



JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria		PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Notas de la memoria	
	31.12.2021	31.12.2020			31.12.2021	31.12.2020
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:			
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	48.545.355	48.545.355	FONDOS PROPIOS-		52.115.140	50.686.248
Instrumentos de patrimonio	48.545.355	48.545.355	Capital emitido		5.000.000	5.000.000
	48.545.355		Prima de emisión		7.756.284	7.756.284
			Reservas-		552.663	82.011
			Reserva legal		557.539	86.887
			Otras reservas		(4.876)	(4.876)
			Resultados de ejercicios anteriores		(8.569)	(8.569)
			Otras aportaciones de accionistas		35.792.671	35.792.671
			Resultado del periodo		3.022.091	4.706.523
			Dividendo a cuenta		-	(2.642.672)
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		173.677	97.814
Existencias	3.743.462	2.238.707	Deudas con empresas del grupo a corto plazo		136.528	-
Periodificaciones a corto plazo	874	1.169	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		37.149	97.814
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	242	Acreedores varios		37.142	91.467
	3.742.588	2.237.296	Otras deudas con Administraciones Públicas		7	6.347
TOTAL ACTIVO	52.288.817	50.784.062	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		52.288.817	50.784.062

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2021.

JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2021

(Euros)

	Notas de la memoria	2021	2020
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 11.1	3.185.064	5.136.764
Otros gastos de explotación:		(162.973)	(430.241)
Servicios exteriores	Nota 11.2	(162.973)	(430.241)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.022.091	4.706.523
Diferencias de cambio		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		3.022.091	4.706.523
Impuestos sobre Beneficios	Nota 9	-	-
RESULTADO DEL PERIODO		3.022.091	4.706.523

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021.

JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	3.022.091	4.706.523
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	3.022.091	4.706.523

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2021

JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2021
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reserva legal	Otras Reservas	Resultados de Ejercicios Anteriores	Otras Oportaciones de accionistas	Dividendos a cuenta	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	1.939.071	7.756.284	-	(2.790)	(8.569)	38.853.600	-	868.874	49.406.470
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	86.887	-	-	-	-	4.706.523	4.706.523
Distribución del resultado del ejercicio 2019	-	-	-	-	-	-	-	(868.874)	(781.987)
Operaciones con accionistas:	3.060.929	-	-	-	-	(3.060.929)	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(2.642.672)	-	(2.642.672)
Otros movimientos	-	-	-	(2.086)	-	-	-	-	(2.086)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	5.000.000	7.756.284	86.887	(4.876)	(8.569)	35.792.671	(2.642.672)	4.706.523	50.686.248
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	3.022.091	3.022.091
Distribución del resultado del ejercicio 2020	-	-	470.652	-	-	-	2.642.672	(4.706.523)	(1.593.199)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	5.000.000	7.756.284	557.539	(4.876)	(8.569)	35.792.671	-	3.022.091	52.115.140

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2021.

JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2021 (Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		2.961.963	4.777.725
Resultado del ejercicio antes de impuestos		3.022.091	4.706.523
Cambios en el capital corriente		(60.128)	71.202
- Existencias		295	(1.169)
- Otros activos corrientes		242	(242)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(60.665)	72.613
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(1.456.671)	(3.426.745)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	(2.086)
- Pagos por ampliación de capital		-	(2.086)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		136.528	-
- Deudas con empresas del Grupo y asociadas		136.528	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(1.593.199)	(3.424.659)
- Dividendos		(1.593.199)	(3.424.659)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.505.292	1.350.980
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.237.296	886.316
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.742.588	2.237.296

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2021.

JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio
anual terminado el
31 de diciembre de 2021

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

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

Con fecha 27 de septiembre de 2018, la Sociedad solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs") regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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

Con fecha 26 de agosto de 2020, el Accionista Único de la Sociedad (JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à.r.l.) 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. Con fecha 31 de agosto de 2020 fue inscrita en el Registro Mercantil.

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

Desde el 22 de septiembre de 2020, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 ascendía a 11,30 euros por acción, y la cotización media del último trimestre ha ascendido a 11,45 por acción.

El objeto social de la Sociedad consiste en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español cuyos estatutos prevean el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs 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 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las SOCIMIs.

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

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

La sociedad dominante directa es JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r.l, con domicilio social en rue 5 Jean Monnet 2180 Luxemburgo. La sociedad dominante del Grupo es JSS Global Real Estate Management Company S.à r.l. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 del Grupo JSS Global Real Estate Management Company fueron formuladas por el Consejo de Administración de JSS Global Real Estate Management Company el 5 de abril de 2021, siendo aprobadas por la Junta General de accionistas de JSS Global Real Estate Management Company celebrada el 10 de mayo de 2021 y depositadas en el Registro Mercantil de Luxemburgo.

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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 del Grupo JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes preparadas conforme a las Normas para la Formulación de cuentas anuales consolidadas y el Plan General de Contabilidad presentan un volumen total de activos de 142.244.205 euros y un patrimonio neto de 50.511.914 euros. Asimismo, los ingresos consolidados y el resultado consolidado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante ascienden, respectivamente, a 7.652.551 y 2.464.706 euros.

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

1.1 Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El 27 de septiembre de 2018 el Accionista Único solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

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 mencionada Ley.

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

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, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la mencionada Ley, 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 citada Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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 dicho régimen.

El incumplimiento de tales condiciones supondría que la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dichos incumplimientos, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad 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 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 Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% 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 accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto de 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, el Real Decreto 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulte de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 fueron aprobadas por el Accionista Único el 10 de mayo de 2021.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Agrupación de partidas

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

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

2.7 Cambios en criterios contables

A partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultan de aplicación los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros, así como registro y valoración de ingresos por ventas y prestación de servicios, previstos en el RD 1/2021, que se recogen en la Nota 4.1, 4.2, 4.3 y 4.6, y suponen una modificación respecto los aplicados en ejercicios anteriores.

Siguiendo las reglas contenidas en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda, la Sociedad ha decidido aplicar los nuevos criterios de forma prospectiva, considerando a efectos de clasificación de los activos financieros los hechos y circunstancias que existen al 1 de enero de 2021, fecha de aplicación inicial.

La información comparativa no se ha adaptado a los nuevos criterios de valoración sin embargo los valores en libros han sido desglosados de acuerdo a los nuevos criterios de presentación.

El siguiente cuadro recoge una conciliación a 1 de enero de 2021 para cada clase de activos y pasivos financieros entre la categoría de valoración inicial con el correspondiente importe en libros

determinado de acuerdo con la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su importe en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios.

Carteras	Miles de euros				
	Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020				
	Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020	Coste amortizado	VR con cambios en PN	VR con cambios en PL	Coste
<i>Instrumentos de patrimonio</i>	48.545.355	-	-	-	48.545.355
Total clasificación y valoración s/ EF 31/12/2020	48.545.355				

Total clasificación s/ nuevos criterios 31/12/2020	-	-	-	48.545.355
Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1.1.21	-	-	-	-
Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1.1.21	-	-	-	48.545.355

En cuanto a los pasivos financieros, los mismos se corresponden principalmente con pasivos financieros a coste amortizado, tratándose anteriormente como débitos o partidas a pagar, no habiéndose producido diferencias en cuanto a su valoración.

En base al análisis realizado por los Administradores, según la tipología de los instrumentos financieros de la Sociedad, a cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no se han identificado diferencias en cuanto a la valoración en libros de acuerdo con la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su impacto en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios.

Asimismo, con relación a los cambios de criterios de registro y valoración de existencias e ingresos por ventas y prestación de servicios, no se han identificado diferencias en cuanto a los criterios anteriores, según la actividad de la Sociedad.

2.8 Comparación de la información

La información contenida en la memoria referida al ejercicio 2020 se presenta únicamente a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2021.

2.9 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del COVID-19

La aparición del COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales han sido calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto han sido calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

Posteriormente, con fecha 4 de noviembre de 2020, se declaró un nuevo "Estado de Alarma" que duró hasta el 9 de mayo de 2021. En diciembre de 2020, la Unión Europea aprobó la comercialización de las primeras vacunas para hacer frente al virus, iniciándose el proceso de vacunación.

En este sentido, a la fecha, el impacto sobre la actividad de las participadas de la Sociedad es poco significativo, ya que cuentan únicamente con un activo inmobiliario de oficinas cada una, los cuales se encuentran ocupados al 100% (un inquilino en cada activo inmobiliario), y los cuales presentan unos contratos de arrendamiento a largo plazo.

Adicionalmente, la Sociedad, desde el inicio de la pandemia ocasionada por la COVID-19 ha puesto en marcha distintas iniciativas en sus activos que se han categorizado en los principales ejes vertebradores de las recomendaciones de las autoridades competentes (i) medidas de distanciamiento social, (ii) medidas de higienización y limpieza, así como (iii) medidas organizativas, y tienen como objetivo minimizar el riesgo de contagio por la COVID-19, preservando la seguridad y salud de las personas que acceden a los edificios, tomando en consideración la evolución de la expansión del virus y las últimas disposiciones adoptadas por las diferentes Administraciones, así como las distintas recomendaciones y órdenes ministeriales del Ministerio de Sanidad y del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.

3. Distribución de resultados

El órgano de Administración de la Sociedad ha propuesto la siguiente distribución de los beneficios del ejercicio 2021:

	Euros
Base de reparto:	
Beneficio del ejercicio	3.022.091
Distribución:	
Reserva legal	302.209
Dividendos	2.719.882

Desde su constitución la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos:

	Euros		
	2021	2020	2019
Dividendos distribuidos	1.593.199	3.424.659	-

3.1 Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

La Sociedad está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el Artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, 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 11/2009, de 26 de octubre de 2009, la Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la Ley 11/2009.

- 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 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del Artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2021, son las siguientes:

4.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable,

entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

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

Se consideran empresas del Grupo cuando los estatutos sociales u otros acuerdos otorgan a JSS Real Estate SOCIMI, S.A. el control de la participada, y son empresas asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20% y existe influencia significativa en la gestión.

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

4.2 Pasivos financieros

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

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

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

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

4.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

4.4 Impuesto sobre Beneficios

4.4.1 Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los accionistas estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del accionista. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los accionistas.

Tal y como establece el artículo 9, apartado 2, de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los

dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

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

4.5 Transacciones en moneda extranjera

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

4.6 Ingresos y gastos

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

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

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

4.7 Provisiones y contingencias

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

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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que

sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.9 Transacciones con vinculadas

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

4.10 Partidas corrientes y no corrientes

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

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

4.11 Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

La composición y el movimiento del saldo del epígrafe "Instrumentos de patrimonio" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son las siguientes:

31 de diciembre de 2021

	Euros		
	31.12.2020	Altas	31.12.2021
Empresas del Grupo:			
<i>Coste:</i>			
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	38.853.600	-	38.853.600
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	9.691.755	-	9.691.755
	48.545.355	-	48.545.355

31 de diciembre de 2020

	Euros		
	31.12.2019	Altas	31.12.2020
Empresas del Grupo:			
<i>Coste:</i>			
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	38.853.600	-	38.853.600
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	9.691.755	-	9.691.755
	48.545.355	-	48.545.355

En cumplimiento del Artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad ha comunicado las participaciones que exceden del 10% en las sociedades descritas en el cuadro anterior.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

1. Participación:

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

(a) Auditada por Deloitte, S.L.

(b) No auditada

2. Situación patrimonial:

31 de diciembre de 2021

Compañía	Euros					Dividendos
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	
		Explotación	Neto			
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a)	3.600	4.464.062	2.380.859	35.002.326	37.383.185	2.702.442
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (a)	3.000	652.068	246.819	9.312.122	9.558.941	482.622
	6.600	5.116.130	2.627.678	44.314.448	46.942.126	3.185.064

(a) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2021, auditadas por Deloitte S.L.

(b) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2021, no auditados.

31 de diciembre de 2020

Compañía	Euros					Dividendos
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	
		Explotación	Neto			
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a)	3.600	4.595.543	2.525.530	33.762.850	36.291.980	4.753.938
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (a)	3.000	724.685	319.632	9.331.618	9.654.250	382.826
	6.600	5.320.228	2.845.162	43.094.468	45.946.230	5.136.764

(c) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2020, auditadas por Deloitte S.L.

(d) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2020, no auditados.

Para determinar la existencia de deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2021, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable, la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha.

En este sentido, la sociedad participada Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. es propietaria de un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2021 asciende a 119.928.000 euros, siendo su valor en libros de 109.212.475 euros. En base a ello, al 31 de diciembre de 2021 no se ha registrado deterioro alguno en la mencionada participación.

Adicionalmente, la sociedad participada Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. es propietaria de un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2021 asciende a 26.700.000 euros, siendo su valor en libros de 24.027.796 euros. En base a ello, al 31 de diciembre de 2021 no se ha registrado deterioro alguno en la mencionada participación.

La determinación del valor razonable para el activo inmobiliario ubicado en la calle Las Tablas nº 40 al 31 de diciembre de 2021 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor

estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

La determinación del valor razonable para el activo inmobiliario ubicado en la calle Ríos Rosas nº 24 al 31 de diciembre de 2021 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método de capitalización de rentas. Este método de valoración consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta anual generada para un inmueble, a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos que incorpora la inversión, tanto los de mercado como los del propio inmueble. La tasa de rentabilidad exigida se obtendrá de transacciones comparables de inmuebles en rentabilidad, realizando ajustes en casos de rentas contractuales por encima o por debajo de la renta de mercado, así como por riesgos específicos de cada inmueble.

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

Al 31 de diciembre de 2021

	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Las Tablas 40, Madrid	5,75	4,5	16,50
Ríos Rosas 24, Madrid	4,00	n.a.	25,25

Al 31 de diciembre de 2020

	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Las Tablas 40, Madrid	5,75	4,5	16,50
Ríos Rosas 24, Madrid	4,00	n.a.	26,62

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

7. Patrimonio Neto y Fondos Propios

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

Capital social

Al 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad asciende a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones de 1 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 JSS Real Estate SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à.r.l.	4.747.895	-	4.747.895	94,96%
Otros	252.105	-	252.105	5,04%

Los valores de cotización en el BME Growth de la Sociedad de salida, medio y cierre del ejercicio 2021 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros
	2021
Precio de salida	11,60
Precio medio	11,45
Precio de cierre	11,30

Prima de emisión

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

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

Otras aportaciones de accionistas

En el ejercicio 2018, el Accionista Único de la Sociedad realizó una aportación dineraria a la Sociedad de fondos por importe de 38.853.600 euros. Con fecha 26 de agosto de 2020 el Accionista Único aprobó la capitalización de un importe de 3.060.929 euros. El saldo de estas aportaciones al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es de 35.792.671 euros.

7.2 Reservas

Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrán exceder del 20 por ciento del capital social.

8. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreedores varios	37.142	91.467
Otras deudas con las Administraciones Públicas (véase Nota 9)	7	6.346
	37.149	97.814

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

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

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

	Días	
	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	37	39
Ratio de operaciones pagadas	38	41
Ratio de operaciones pendientes de pago	1	17

	Euros	
	2021	2020
Total pagos realizados	215.016	350.523
Total pagos pendientes	3.630	91.467

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2021 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

9. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Saldos acreedores:		
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IRPF	7	6.347
	7	6.347

9.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio. La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre 2021 y 2020 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Resultado contable antes de impuestos:	3.022.091	4.706.523
Base imponible régimen tipo general	-	-
Base imponible contable SOCIMI	3.022.091	4.706.523
Cuota régimen general (25%)	-	-
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	-

9.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Pérdida/Ingreso contable antes de impuestos:	3.022.091	4.706.523
Resultado contable régimen general	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	3.022.091	4.706.523
Cuota líquida en régimen General (25%)	-	-
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Gasto (Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	-	-
Impuesto corriente	-	-
Impuesto diferido	-	-

9.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde la constitución de la Sociedad.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

10. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

Las SOCIMIs son sociedades que se utilizan como vehículos de inversión inmobiliaria, y que disfrutan de un régimen fiscal especial regulado en los artículos 8 a 13 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre. En concreto, el artículo 11 de esta ley establece las obligaciones de información relativas a este régimen especial, que son las siguientes:

- a. Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009.

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

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

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

	Euros		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Sujetas al tipo de gravamen del 0%	552.663	82.011	(2.790)
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-	-	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-	-	-

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

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

	Euros		
	2021	2020	2019
Sujetas al tipo de gravamen del 0%	1.593.199	3.424.659	-
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-	-	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-	-	-

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

Desde la aplicación para la Sociedad del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

Con fecha 27 de abril de 2020 se aprobó el pago de un dividendo como propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019. El importe total a pagar ascendió a 781.987 euros procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento y se verifica en un pago total de fecha 27 de abril de 2020, poniendo de manifiesto el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital.

Con fecha 27 de abril de 2020 se aprobó el pago de un dividendo a cuenta del ejercicio 2020. El importe total a pagar ascendió a 2.042.800 euros procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento y se verifica en un pago total de fecha 28 de abril de 2020, poniendo de manifiesto el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital.

Con fecha 29 de junio de 2020 se aprobó el pago de un dividendo a cuenta del ejercicio 2020. El importe total a pagar ascendió a 599.872 euros procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento y se verifica en un pago total de fecha 30 de junio de 2020, poniendo de manifiesto el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital.

Con fecha 10 de mayo de 2021 se aprobó el pago de un dividendo como propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020. El importe total a pagar ascendió a 1.593.199 euros procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento y se verifica en un pago total de fecha 12 de mayo de 2021, poniendo de manifiesto el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital.

- f. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

	Fecha adquisición
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	21 de septiembre de 2018
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	17 de mayo de 2018

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

Todos los activos que mantiene la Sociedad dentro del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" computan dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del Artículo 3 de la Ley 11/2009.

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

Desde la aplicación para la Sociedad del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, no se han utilizado reservas para su distribución ni para compensar pérdidas.

11. Ingresos y gastos

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

El saldo registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2021 se corresponde con los dividendos obtenidos de la sociedad participada Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. por importe de 2.702.442 euros (4.753.938 euros en el ejercicio 2020), y a los dividendos recibidos por parte de la sociedad participada Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. por importe de 482.622 euros (382.826 euros en el ejercicio 2020) (Véase Nota 5).

11.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Servicios de profesionales independientes	159.119	424.751
Servicios Bancarios	3.853	5.490
Total	162.973	430.241

12. Operaciones y saldos con empresas del Grupo, asociadas y partes vinculadas

12.1 Operaciones con empresas del Grupo, asociadas y vinculadas

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han producido operaciones con empresas del Grupo, asociadas o vinculadas.

12.2 Saldos con empresas del Grupo, asociadas y vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

31 de diciembre de 2021

	Otras deudas financieras a corto plazo
<i>Accionista:</i> JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	136.393
<i>Empresas del grupo:</i> Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U.	135
	136.528

El saldo con JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l. se corresponde con un importe pendiente de abonar a la matriz por operaciones pendientes de pago.

El saldo con Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U se corresponde con una operación que la participada ha realizado ante el Registro Mercantil de Madrid y que corresponde abonar a la Sociedad.

12.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2021 y 2020, ninguno de los miembros del Consejo de Administración ha percibido sueldos, dietas o remuneración de cualquier clase, ni anticipos ni créditos y no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con ninguna de dichas personas físicas.

La Sociedad no ha satisfecho en los ejercicios 2021 y 2020 importe alguno en concepto de pago por prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores de la Sociedad.

Asimismo, durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no mantiene personal, por lo que no existe Alta Dirección, siendo desempeñadas estas funciones por los administradores.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación se indica la distribución por sexos de los administradores de la Sociedad a cierre de los ejercicios 2021 y 2020:

Ejercicio 2020:

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administradores	2	1
Total	2	1

Ejercicio 2021:

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administradores	3	0
Total	3	0

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

Durante el ejercicio 2021 los miembros del Consejo de Administración de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

13. Otra información

13.1 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2021 y 2020, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Euros	
	2021	2020
Servicios de auditoría	22.572	5.000
Otros servicios de verificación	12.312	39.000
Total servicios profesionales	34.884	44.000
Otros servicios	-	30.000
Total servicios profesionales	34.000	74.000

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

13.2 Información sobre medio ambiente

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

14 . Información sobre la gestión del Riesgo Financiero

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

Riesgo de crédito

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

Riesgo de tipos de interés

Dado que la Sociedad no tiene deuda financiera al 31 de diciembre de 2021, por lo tanto, los Administradores de la Sociedad consideran que el riesgo de tipo de interés no es significativo.

Riesgo de precio

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

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de 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 devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2021.

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, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 3.1).

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

15. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 la Sociedad no tiene garantías prestadas a terceros ni tiene pasivos contingentes significativos.

16. Información en materia de prevención de riesgos penales

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

17. Hechos posteriores

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

JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2021

Evolución de los negocios y situación del Grupo

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad posee el 100% del capital social de dos sociedades participadas que cuentan únicamente con dos activos inmobiliarios de oficinas (un activo en por cada sociedad participada), los cuales se encuentran ocupados al 100% por un inquilino en cada uno de ellos, y los cuales presentan unos contratos de arrendamiento a largo plazo.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha obtenido un beneficio de explotación de 3.022.091 euros (4.706.523 euros en 2020) y beneficios antes de impuestos de 3.022.091 euros (4.706.523 euros en 2020).

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

	Euros	
	2021	2020
Patrimonio neto	52.115.140	50.686.248
Fondo de maniobra	3.569.785	2.140.893
INCN	3.185.064	5.136.764
Beneficio de explotación	3.022.091	4.706.523

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

Hechos posteriores

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

Expectativas para los próximos ejercicios

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

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

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

Información sobre acciones propias

A tenor del artículo 262, del Texto refundido de la ley de Sociedades de Capital, y considerando el contenido del artículo 11, sección 4ª del citado texto, manifestamos que la Sociedad no posee ni ha realizado negocios con acciones propias.

Descripción general de la política de riesgos

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

Riesgo de crédito

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

Riesgo de tipos de interés

Dado que la Sociedad no tiene deuda financiera al 31 de diciembre de 2021, los Administradores de la Sociedad consideran que el riesgo de tipo de interés no es significativo.

Riesgo de precio

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

Riesgo fiscal

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplan al 31 de diciembre de 2021.

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

seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

Período medio de pago

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2021, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días a partir de la publicación de la Ley 11/2013, de 26 de julio y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitían elevar dicho plazo máximo hasta los 60 días).

El periodo medio de pago a proveedores del ejercicio 2021 es de 37 días.

Otra información

En el ejercicio 2021, la Sociedad carece de personal propio, por lo que las funciones de Alta Dirección de la Sociedad las lleva acabo el Consejo de Administración.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021 POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los miembros del Consejo de Administración de JSS REAL ESTATE, SOCIMI, S.A. han formulado las presentes cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 31 de marzo de 2022

D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos



D. Ronnie Neefs

D. José Rodríguez-Ponga Linares

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021 POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los miembros del Consejo de Administración de JSS REAL ESTATE, SOCIMI, S.A. han formulado las presentes cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 31 de marzo de 2022



D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos



D. Ronnie Neefs

D. José Rodríguez-Ponga Linares

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

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2021 e
Informe de Gestión consolidado,
junto con el
Informe de Auditoría Independiente

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad dominante”) y sus sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3.1 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona dos activos inmobiliarios de naturaleza patrimonial (oficinas) para su arrendamiento situados en España. El Grupo valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2021, las inversiones inmobiliarias figuran registradas por un valor neto contable total de 133.240 miles de euros.

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

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

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones de las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI

Descripción

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Por último, hemos revisado que las notas 1, 14 y 19 de la memoria consolidada del ejercicio 2021 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad del Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21251

31 de marzo de 2022



DELOITTE, S.L.

2022 Núm. 01/22/04410

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio
anual terminado el 31 de diciembre de 2021 e
Informe de Gestión Consolidado

7

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

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Euros)

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
ACTIVO			PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO	
Inversiones inmobiliarias-			FONDOS PROPIOS-	
Terrenos	134.425.199	135.789.314	Capital suscrito	50.511.914
Construcciones	133.240.271	134.604.386	Prima de emisión	52.219.584
Inversiones financieras a largo plazo	69.573.801	69.573.801	Reservas	5.000.000
Activos por impuesto diferido	63.666.470	65.030.585	Otras aportaciones de accionistas	7.756.284
	1.184.220	1.184.220	Resultados negativos de ejercicios anteriores	1.214.492
	708	708	Dividendo a cuenta	35.792.671
			AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	(8.569)
			PASIVO NO CORRIENTE	2.464.706
			Dudas a largo plazo-	(1.707.670)
			Dudas con entidades de crédito	91.297.058
			Otros pasivos financieros	82.022.646
			Dudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	79.130.756
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE	
Existencias	7.819.006	4.862.690	Dudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	435.233
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	29.872	1.169	Acresedores comerciales y otras cuentas a pagar-	191.981
Periodificaciones a corto plazo	1.220.429	1.261.991	Proveedores	243.252
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.568.705	242	Acresedores varios	58.304
TOTAL ACTIVO	142.244.205	140.652.004	Otras deudas con las Administraciones Públicas	24.676
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	142.244.205
				140.652.004

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2021.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2021
(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 15.1	7.652.551	7.600.326
Otros gastos de explotación-	Nota 15.2	(1.333.605)	(1.346.221)
Servicios exteriores		(687.169)	(741.337)
Tributos		(646.436)	(604.884)
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(1.364.115)	(1.364.113)
Otros resultados		(1.674)	(6)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.953.157	4.889.986
Gastos financieros-			
Con entidades financieras	Nota 15.3	(2.488.451)	(2.475.065)
Con empresas del Grupo y asociadas	Notas 11 y 16.1	(1.581.812)	(1.528.240)
Diferencias de cambio	Nota 16.1	(906.639)	(946.825)
RESULTADO FINANCIERO		(2.488.451)	(2.475.065)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			
Impuestos sobre beneficios		2.464.706	2.414.921
RESULTADO DEL EJERCICIO	Nota 13.2	2.464.706	2.414.921

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2021

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021
 (Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		2.464.706	2.414.921
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 11	1.553.283	(466.997)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO		4.017.989	1.947.924
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		4.017.989	1.947.924

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados correspondiente al ejercicio 2021

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

B). ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas consolidadas	Otras aportaciones de accionistas	Dividendo a cuenta	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sdad. Dominante	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1.939.071	7.756.284	-	915.675	38.853.600	-	-	2.903.841	(2.793.956)	49.565.946
Resultado global consolidado del ejercicio 2020	-	-	-	-	-	-	-	2.414.921	(466.997)	1.947.924
Operaciones con accionistas-	3.060.929	-	-	-	(3.060.929)	-	-	-	-	-
-Aumentos de capital	-	-	-	-	-	(2.642.672)	-	-	-	(2.642.672)
-Distribución de dividendos	-	-	86.887	2.034.967	-	-	-	(2.903.841)	-	(781.987)
Distribución del resultado 2019	-	-	-	(2.088)	-	-	-	-	-	(2.088)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	5.000.000	7.756.284	86.887	2.948.554	35.792.671	(2.642.672)	-	2.414.921	(3.760.953)	48.087.123
Resultado global consolidado del ejercicio 2021	-	-	-	-	-	-	-	2.464.706	1.553.283	4.017.989
Operaciones con accionistas-	-	-	-	(4.235.870)	-	2.642.672	-	-	-	(1.593.198)
-Distribución de dividendos	-	-	470.652	1.944.269	-	-	-	(2.414.921)	-	-
Distribución del resultado 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	5.000.000	7.756.284	557.539	656.953	35.792.671	-	(8.569)	2.464.706	(1.707.670)	50.511.914

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2021

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021
(Euros)

	31.12.2021	31.12.2020
	3.514.225	4.919.621
	2.464.706	2.414.921
	3.852.566	3.839.178
	1.364.115	1.364.113
	2.488.451	2.475.065
	(314.087)	1.050.587
	(28.703)	(1.169)
	-	1.110.001
	(285.626)	(58.003)
	242	(242)
	(2.388.960)	(2.385.065)
	(2.388.960)	(2.385.065)
	41.562	(601.357)
	41.562	(601.357)
	41.562	(601.357)
	(686.370)	(3.604.924)
	-	(2.088)
	906.828	(178.177)
	11.882.928	-
	(10.976.100)	(178.177)
	(1.593.198)	(3.424.659)
	(1.593.198)	(3.424.659)
	2.599.417	713.340
	3.599.288	2.885.948
	6.568.705	3.599.288

Las Notas 1 e 2.1 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2021

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

Memoria Consolidada del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2021

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 la Ley de Sociedades de Capital, 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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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 Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con número 482 de su protocolo.

Con fecha 26 de agosto de 2020, el Accionista Único de la Sociedad Dominante (JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à.r.l.) 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 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 22 de septiembre de 2020, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. El valor de cotización de salida fue de 11,60 euros por acción. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2021 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 11,45 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 Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español cuyos estatutos prevean el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs 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 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las SOCIMIs.

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

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas e individuales de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. del ejercicio 2020, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General celebrada el 10 de mayo de 2021, mientras que las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2020, formuladas por sus Administradores correspondientes, se aprobaron por el Socio Único con fecha 5 de abril de 2021.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del 31 de marzo de 2022, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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

1.1 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. 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 mencionada Ley.

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

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 citada Ley.

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, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la mencionada Ley, 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 citada Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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 dicho régimen.

El incumplimiento de tales condiciones supondría que la Sociedad Dominante pasaría a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dichos incumplimientos, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente (en el caso de los requisitos de cotización de sus acciones, capital social mínimo y la inclusión del término "SOCIMI" en su denominación social, no podrían subsanarse en el ejercicio siguiente). Además, la Sociedad Dominante estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% 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 periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del 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 Impuesto sobre Sociedades.

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 cuentas anuales consolidadas,

en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante se cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

2. Sociedades dependientes y multigrupo

2.1 Sociedades dependientes

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

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

Las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación en los ejercicios 2021 y 2020, y la información relacionada con las mismas son las siguientes:

Ejercicio 2021

Denominación / Actividad / Domicilio	% Directo del Grupo	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	3.600	4.464.062	2.380.859	35.002.326	37.383.185
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (b) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.000	652.068	246.819	9.312.122	9.558.941

(a) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2021 auditadas por Deloitte, S.L.

(b) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2021 no auditadas.

Ejercicio 2020

Denominación / Actividad / Domicilio	% Directo del Grupo	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	3.600	4.595.543	2.525.530	33.762.850	36.291.980
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (b) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.000	724.685	319.632	9.331.618	9.654.250

(a) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2020 auditadas por Deloitte, S.L.

(b) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2020 no auditadas.

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

2.2 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se ha producido ningún movimiento en el perímetro de consolidación.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016, el Real Decreto 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2021.

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

3.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Nota 5.3). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2021.

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas futuras.

3.5 Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

3.6 Agrupación de partidas

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

3.7 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020.

3.8 Cambios en criterios contables

A partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultan de aplicación los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros, así como registro y valoración de ingresos por ventas y prestación de servicios, previstos en el RD 1/2021, que se recogen en la Nota 5.5 y 5.7, respectivamente, y suponen una modificación respecto los aplicados en ejercicios anteriores.

Siguiendo las reglas contenidas en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda, la Sociedad Dominante ha decidido aplicar los nuevos criterios de forma prospectiva, considerando a efectos de clasificación de los activos financieros los hechos y circunstancias que existen al 1 de enero de 2021, fecha de aplicación inicial.

La información comparativa no se ha adaptado a los nuevos criterios de valoración sin embargo los valores en libros han sido desglosados de acuerdo a los nuevos criterios de presentación.

El siguiente cuadro recoge una conciliación a 1 de enero de 2021 para cada clase de activos y pasivos financieros entre la categoría de valoración inicial con el correspondiente importe en libros determinado de acuerdo con la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su importe en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios.

Carteras	Miles de euros				
	Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020				
	Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020	Coste amortizado	VR con cambios en PN	VR con cambios en PL	Coste
Inversiones mantenidas hasta vencimiento -Valores representativos de deuda	2.446.211	2.446.211	-	-	-
Total clasificación y valoración s/ EF 31/12/2020	2.446.211				

Total clasificación s/ nuevos criterios 31/12/2020	2.446.211	-	-	-
Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1.1.21	-	-	-	-
Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1.1.21	2.446.211			

En cuanto a los pasivos financieros, los mismos se corresponden principalmente con pasivos financieros a coste amortizado, tratándose anteriormente como débitos o partidas a pagar, no habiéndose producido diferencias en cuanto a su valoración.

En base al análisis realizado por los Administradores, según la tipología de los instrumentos financieros de la Sociedad Dominante, a cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no se han identificado diferencias en cuanto a la valoración en libros de acuerdo con la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su impacto en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios.

Asimismo, con relación a los cambios de criterios de registro y valoración de existencias e ingresos por ventas y prestación de servicios, no se han identificado diferencias en cuanto a los criterios anteriores, según la actividad de la Sociedad.

Información sobre la primera aplicación de los cambios introducidos en materia de contabilidad de coberturas.

A partir del 1 de enero del ejercicio 2021, resultan de aplicación los nuevos criterios de contabilidad de coberturas previstos en el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, que se recogen en la Nota 5.5.4, y suponen una modificación respecto a los aplicados en ejercicios anteriores.

Las relaciones de cobertura contratadas por la Sociedad Dominante al cierre del ejercicio 2020 cubrían el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo. Estas coberturas cumplían los requisitos de la contabilidad de coberturas establecidos en la redacción anterior del Plan General de Contabilidad y también cumplen los requisitos establecidos en la redacción dada por el RD 01/2021, de 12 de enero, después de tener en cuenta cualquier nuevo reequilibrio de la relación de cobertura en el momento de la transición, por lo que se han considerado como continuación de las relaciones de cobertura.

Por tanto, conforme a los nuevos criterios, los instrumentos financieros derivados contratados por la Sociedad Dominante en la fecha de primera aplicación de la modificación al PGC establecida por el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, continúan considerándose operaciones de cobertura por lo que no se producen modificaciones en cuanto a las nuevas normas de registro y valoración aplicables, resultando procedente su registro conforme a la contabilidad de coberturas sin que ello haya supuesto impacto patrimonial en la fecha de transición.

3.9 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del COVID-19

La aparición del COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales han sido calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto han sido calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

Posteriormente, con fecha 4 de noviembre de 2020, se declaró un nuevo "Estado de Alarma" que duró hasta el 9 de mayo de 2021. En diciembre de 2020, la Unión Europea aprobó la comercialización de las primeras vacunas para hacer frente al virus, iniciándose el proceso de vacunación.

En este sentido, a la fecha, el impacto sobre la actividad del Grupo es poco significativo, ya que el Grupo cuenta únicamente con dos activos inmobiliarios de oficinas, los cuales se encuentran ocupados al 100% (un inquilino en cada activo inmobiliario), y los cuales presentan unos contratos de arrendamiento a largo plazo.

Adicionalmente, el Grupo, desde el inicio de la pandemia ocasionada por la COVID-19 ha puesto en marcha distintas iniciativas en sus activos que se han categorizado en los principales ejes vertebradores de las recomendaciones de las autoridades competentes (i) medidas de distanciamiento social, (ii) medidas de higienización y limpieza, así como (iii) medidas organizativas, y tienen como objetivo minimizar el riesgo de contagio por la COVID-19, preservando la seguridad y salud de las personas que acceden a los edificios, tomando en consideración la evolución de la expansión del virus y las últimas disposiciones adoptadas por las diferentes Administraciones, así como las distintas recomendaciones y órdenes ministeriales del Ministerio de Sanidad y del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, que será aprobado por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto: Beneficio del ejercicio	3.022.091
Distribución: Reserva legal	302.209
Dividendos	2.719.882

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

	Euros		
	2021	2020	2019
Dividendos distribuidos	1.593.199	3.424.659	-

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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, 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 11/2009, de 26 de octubre de 2009, 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 11/2009.
- 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 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

5. Normas de valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

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

Homogeneización de partidas

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

5.2 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles y derechos de superficie sobre inmuebles, incluidos aquellos en curso o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, que se mantienen total

o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

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

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

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

	Años de Vida Útil Estimados
Inmuebles para arrendamiento	50

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso. Durante los ejercicios 2021 y 2020, el Grupo no se ha capitalizado gastos financieros.

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

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

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

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

5.3 Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

5.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

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

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

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

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

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

5.5.2 Pasivos financieros

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

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

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

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

5.5.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

5.5.4 Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

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

5.6 Provisiones y Contingencias

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

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

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

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

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

Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que figurará la correspondiente provisión.

5.7 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

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

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

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

5.8 Impuesto sobre las ganancias

5.8.1 Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

5.8.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los accionistas estarán exentos, salvo que el receptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece el artículo 9, apartado 2, de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los socios de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los socios que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

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

5.9 Activos y pasivos corrientes

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

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

5.10 Información financiera por segmentos

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo tiene como único negocio la prestación de servicios de arrendamiento en inmuebles de oficinas, situadas todos ellos en territorio español, por lo tanto, toda la actividad que presta el Grupo configura un único segmento operativo de negocio.

5.11 Transacciones con vinculadas

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

5.12 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

5.13 Estados de flujos de efectivo consolidados

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

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2021 y 2020 se muestran a continuación.

Ejercicio 2021

	Euros			
	31-12-2020	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	31-12-2021
Coste: Inmuebles para arrendamiento	137.783.322	-	-	137.783.322
Amortización acumulada: Inmuebles para arrendamiento	(3.178.936)	(1.364.115)	-	(4.543.051)
Inversiones inmobiliarias	134.604.386	(1.364.115)	-	133.240.271

Ejercicio 2020

	Euros			
	31-12-2019	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	31-12-2020
Coste: Inmuebles para arrendamiento	137.783.322	-	-	137.783.322
Amortización acumulada: Inmuebles para arrendamiento	(1.814.823)	(1.364.113)	-	(3.178.936)
Inversiones inmobiliarias	135.968.499	(1.364.113)	-	134.604.386

Inmuebles para arrendamiento

Durante los ejercicios 2021 y 2020, no se han producido movimientos relevantes de los inmuebles para arrendamiento.

Dentro de este epígrafe se encuentran registrados:

- Un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid en la calle Ríos Rosas nº 24. El inmueble se encuentra arrendado al Canal de Isabel II en virtud de un contrato de fecha 17 de octubre de 2017.

- Un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid en la calle Camino de Santiago nº 40 (Las Tablas). El inmueble se encuentra arrendado a la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. en virtud de un contrato de fecha 19 de noviembre de 2010.

Del total del coste registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 2020, un importe de 69.573.801 euros, corresponde al valor de los terrenos.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2021, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo al 31 de diciembre del 2021 y 2020, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En los ejercicios 2021 y 2020 no se han capitalizado gastos financieros.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 el Grupo no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Grupo, tiene como garantía hipotecaria de los préstamos hipotecarios (véase Nota 11) la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo explotaba en este epígrafe 24.732 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, con un grado de ocupación del 100%.

Deterioro de valor

La determinación del valor razonable para el activo inmobiliario ubicado en la calle Camino de Santiago nº 40 (Las Tablas) al 31 de diciembre de 2021 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

La determinación del valor razonable para el activo inmobiliario ubicado en la calle Ríos Rosas nº 24 al 31 de diciembre de 2021 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método de capitalización de rentas. Este método de valoración consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta anual generada para un inmueble, a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos que incorpora la inversión, tanto los de mercado como los del propio inmueble. La tasa de rentabilidad exigida se obtendrá de transacciones comparables de inmuebles en rentabilidad, realizando ajustes en casos de rentas contractuales por encima o por debajo de la renta de mercado, así como por riesgos específicos de cada inmueble.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Aguirre Newman, S.A.U. y CBRE, no vinculados al Grupo, asciende a 146.628.000 euros (144.700.000 euros al 31 de diciembre de 2020). Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2021 el Grupo no ha dotado deterioro alguno.

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

Ejercicio 2021

	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Las Tablas 40, Madrid	5,75	4,50	16,50
Ríos Rosas 24, Madrid	4,00	n.a.	25,25

Ejercicio 2020

	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Las Tablas 40, Madrid	5,75	4,50	16,50
Ríos Rosas 24, Madrid	4,00	n.a.	26,62

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2021 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 7.148.119 euros (7.122.333 euros para el ejercicio 2020) (Véase Nota 15.1), y los gastos netos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 1.170.633 euros (915.980 euros para el ejercicio 2020).

7. Arrendamientos

7.1 Arrendamientos operativos, actuando el Grupo como arrendador

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Euros	
	2021	2020
Menos de un año	7.105.320	7.105.320
Entre uno y cinco años	24.000.000	25.105.320
Más de cinco años	12.000.000	18.000.000
	43.105.320	50.210.640

Esta previsión se ha realizado teniendo en cuenta las fechas de vencimiento de los arrendamientos vigentes a 31 de diciembre de 2021 y 2020, sin considerar la renovación tácita de los mismos.

Los ingresos correspondientes a dichos contratos para los ejercicios 2021 y 2020 se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 15.1).

No existen contratos de arrendamiento operativo en los que el Grupo actúe como arrendatario al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

8. Otros activos y pasivos financieros a largo plazo

Dentro de este epígrafe del balance consolidado se incluyen principalmente las fianzas depositadas por el Grupo y constituidas en concepto de garantías de los contratos de arrendamiento cuyo saldo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a 1.184.220 euros.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

10. Patrimonio Neto y Fondos Propios

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

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 de acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à.r.l.	4.747.895	-	4.747.895	94,96%
Otros	252.105	-	252.105	5,04%

Con fecha 22 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 de salida, medio y cierre del ejercicio 2021 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros
	2021
Precio de salida	11,60
Precio medio	11,45
Precio de cierre	11,30

Prima de emisión

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

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

Otras aportaciones de accionistas

En el ejercicio 2018, el Accionista Único de la Sociedad Dominante realizó una aportación dineraria a la Sociedad Dominante de fondos por importe de 38.853.600 euros. Con fecha 26 de agosto de 2020, el Accionista Único de la Sociedad Dominante aprobó la capitalización de un importe de 3.060.929 euros. El saldo de estas aportaciones al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es de 35.792.671 euros.

10.2 Reservas

El detalle de las reservas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Reserva legal	557.539	86.887
Otras Reservas	(8.569)	(8.569)
Reservas en sociedades consolidadas	656.953	2.948.554
Total reservas	1.214.492	3.035.441

Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad Dominante no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social.

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	409.127	2.637.536
Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U.	247.826	311.018
	656.953	2.948.554

Ajuste por cambio de valor

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

11. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Deudas con entidades financieras

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamos hipotecarios	79.585.000	67.562.500
Gastos de formalización del préstamo	(454.244)	(414.163)
Total préstamos hipotecarios	79.130.756	67.148.337
Total coste amortizado	79.130.756	67.148.337
Valorados a valor razonable-		
Instrumentos derivados financieros	1.707.670	3.260.953
Total a valor razonable	1.707.670	3.260.953
Total no corriente	80.838.426	70.409.290
Total corriente	-	-

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

Préstamos

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31-12-2021		Intereses a Corto Plazo
Largo Plazo			Corto Plazo		
Préstamos hipotecarios	79.585.000	(454.244)	79.585.000	-	-
	79.585.000	(454.244)	79.585.000	-	-

Ejercicio 2020

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31-12-2020		Intereses a Corto Plazo
Largo Plazo			Corto Plazo		
Préstamos hipotecarios	67.562.500	(414.163)	67.562.500	-	-
	67.562.500	(414.163)	67.562.500	-	-

Préstamos Hipotecarios

En el ejercicio 2018, las sociedades dependientes, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U. suscribieron, respectivamente, dos préstamos hipotecarios por importe de 55.500.000 y 12.062.500 euros, respectivamente con la entidad financiera J. Safra Sarasin, sociedad vinculada al Grupo (véase Nota 16.2). Esta financiación fue destinada a la adquisición de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 6, con vencimiento estipulado para septiembre de 2025 y mayo de 2023, respectivamente. Ambos son amortizables al vencimiento y con un tipo de interés de Euribor + 150 puntos básicos.

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

Estos préstamos hipotecarios tienen garantía hipotecaria sobre los activos inmobiliarios (véase Nota 6).

Ambos préstamos hipotecarios establecen determinadas obligaciones de información con las entidades financieras, así como el cumplimiento de determinadas ratios en lo relativo al ratio de apalancamiento sobre activos y al ratio de cobertura de intereses. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo cumple con las ratios financieros establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en los próximos ejercicios.

Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	Préstamos Hipotecarios	Total
2021	-	-
2022	-	-
2023	-	-
2024 y ejercicios posteriores	79.585.000	79.585.000
	79.585.000	79.585.000

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

El Grupo no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2021 y 2020 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del ejercicio 2021 por los intereses correspondiente a los préstamos hipotecarios y a los instrumentos financieros ha ascendido a 1.482.321 euros (1.438.240 euros en el ejercicio 2020), y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2021, el Grupo ha imputado 99.491 euros (90.000 euros en el ejercicio 2020) en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

Derivados

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo y vigentes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Ejercicio 2021

Titular – Tipología	Euros					Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Pasivo	
Ríos Rosas – SWAP de tipo de interés	2025	1,985%	14.684.500	149.711	149.711	-
Las Tablas – SWAP de tipo de interés	2025	2,160%	64.900.000	1.557.959	1.557.959	-
			79.585.000	1.707.670	1.707.670	-

Ejercicio 2020

7

Titular - Tipología	Euros					Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Pasivo	
Ríos Rosas - SWAP de tipo de interés	2023	1,985%	12.062.500	290.206	290.206	-
Las Tablas - SWAP de tipo de interés	2025	2,160%	55.500.000	2.970.747	2.970.747	-
			67.562.500	3.260.953	3.260.953	-

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, el Grupo utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipo de interés del euro según las condiciones de mercado en la fecha de valoración.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo tiene contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 1.707.670 y 3.260.953 euros, respectivamente, sobre los cuales el Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el plan general contable, designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 1.707.670 euros y 3.260.953 euros, respectivamente, correspondientes a la variación del valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos.

Como consecuencia de la solicitud, por parte de la Sociedad Dominante, con fecha 27 de septiembre de 2018, del acogimiento al Régimen fiscal especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (el Régimen de SOCIMIs) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (Ley de SOCIMIs), cuyos efectos son aplicables desde el 1 de enero de 2016, la Sociedad ha procedido a registrar en Patrimonio Neto los valores razonables de los derivados sin efecto fiscal.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el efecto en la valoración del instrumento financiero derivado de una variación de 50 puntos básicos en el tipo de interés estimado sería el siguiente:

31 de diciembre de 2021

Escenario	Euros
	Pasivo
Aumento tipo de interés en 0,5%	(1.054.300)
Disminución tipo de interés en 0,5%	1.054.300

31 de diciembre de 2020

Escenario	Euros
	Pasivo
Aumento tipo de interés en 0,5%	(1.432.950)
Disminución tipo de interés en 0,5%	1.432.950

12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre del ejercicio 2021 y 2020 es como sigue:

7

	Euros	
	2021	2020
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	58.304	19.239
Acreedores varios	24.676	241.826
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	160.272	267.813
	243.252	528.878

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

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

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

	Días	
	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	43,20	39,48
Ratio de operaciones pagadas	43,36	41,51
Ratio de operaciones pendientes de pago	1,00	16,44

	Euros	
	2021	2020
Total pagos realizados	912.309	587.314
Total pagos pendientes	3.630	199.175

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2021, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días a partir de la publicación de la Ley 11/2013, de 26 de julio y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitan elevar dicho plazo máximo hasta los 60 días).

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Saldos deudores:		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	708	708
	708	708
Saldos acreedores:		
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA	160.266	266.045
Hacienda Pública acreedora por IRPF	6	1.768
	160.272	267.813

13.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio, así como las diferencias permanentes y temporales por las limitaciones existentes.

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Resultado contable antes de impuestos	2.464.706	2.414.921
Base imponible régimen tipo general	-	-
Base imponible contable SOCIMI	2.464.706	2.414.921
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	-	-
Total cuota	-	-
Hacienda Pública acreedora/(deudora) Impuesto sobre Sociedades	-	-

13.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Euros	
	2021	2020
Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos	2.464.706	2.414.921
Resultado contable régimen general	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	2.464.706	2.414.921
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 31 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes tienen abiertos a inspección todos los impuestos desde la constitución de la Sociedad Dominante.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros consolidados.

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

14. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

Las exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

15. Ingresos y gastos

15.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2021 y 2020 es la siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Ingresos por arrendamiento (Nota 6)	7.148.119	7.122.333
Refacturación de gastos	504.432	477.992
Total importe neto de la cifra de negocios	7.652.551	7.600.326

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

15.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Servicios de profesionales independientes	542.077	396.558
Primas de seguros	73.363	49.982
Servicios Bancarios	19.430	9.741
Otros servicios	52.299	285.056
Tributos	646.436	604.884
Total	1.333.605	1.346.221

15.3 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
<i>Intereses de préstamos y otros</i>		
Con entidades financieras (Notas 11 y 16.1)	1.581.812	1.528.240
Con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.1)	906.639	946.825
Gastos financieros	2.488.451	2.475.065

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 99.491 euros del ejercicio 2021, por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera (véase Nota 11).

15.4 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio 2021 y 2020 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	2021	2020
Integración global:		
JSS Real Estate SOCIMI, S.A.	(162.972)	(430.241)
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	2.380.859	2.525.530
Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U.	246.819	319.632
	2.464.706	2.414.921

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

16.1 Operaciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

	Euros
	Gastos Financieros
<i>Accionista:</i> JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	906.639
<i>Vinculadas:</i> J. Safra Sarasin	1.581.812
	2.488.451

Ejercicio 2020

	Euros
	Gastos Financieros
<i>Accionista:</i> JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	946.825
<i>Vinculadas:</i> J. Safra Sarasin	1.528.240
	2.475.065

16.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

31 de diciembre de 2021

	Euros			
	Deuda financiera a largo plazo	Derivados	Otras deudas financieras a corto plazo	Inversiones empresas del Grupo y asociadas a corto plazo
<i>Accionista:</i> JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	9.274.412	-	191.981	1.220.429
<i>Vinculadas:</i> J. Safra Sarasin	79.130.756	1.707.670	-	-
	88.405.168	1.707.670	191.981	1.220.429

31 de diciembre de 2020

	Euros			
	Deuda financiera a largo plazo	Derivados	Otras deudas financieras a corto plazo	Inversiones empresas del Grupo y asociadas a corto plazo
<i>Accionista:</i> JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	20.268.750	-	173.743	1.261.991
<i>Vinculadas:</i> J. Safra Sarasin	67.148.337	3.260.953	-	-
	67.148.337	3.260.953	173.743	1.261.991

Con fecha 21 de septiembre de 2018 y 17 de mayo de 2018, las sociedades dependientes, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U., respectivamente, suscribieron dos préstamos con JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company por importe de 16.650.000 y 3.618.750 euros, respectivamente, con vencimiento estipulado para 2033, ambos amortizables al vencimiento y con un tipo de interés de mercado.

En octubre de 2021 el Grupo ha optado por amortizar anticipadamente un importe de 9.403.019 euros y 2.620.506 en los préstamos con Las Tablas 40, Madrid, S.L.U. y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U. respectivamente, con los fondos recibidos por el incremento del principal del contrato de financiación de J. Safra Sarasin (véase Nota 11).

Del total de 9.403.019 euros del préstamo con JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company con Las Tablas 40, Madrid, S.L.U., se han amortizado 8.533.057 euros correspondientes al principal de la deuda, y 869.962 euros a intereses.

Por su parte, en Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U. del total de 2.620.506 euros del préstamo con JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company se, han amortizado 2.461.281 euros correspondientes al principal de la deuda, y 159.225 euros a intereses.

Durante el ejercicio 2021, estos préstamos han devengado unos gastos financieros por importe de 906.639 euros (946.825 euros en 2020).

16.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

En los ejercicios 2021 y 2020, el Grupo carece de personal propio, por lo que las funciones de Alta Dirección del Grupo las lleva a cabo el Consejo de Administración, sin percibir retribución alguna por este concepto.

En los ejercicios 2021 y 2020 no se han producido retribuciones, dietas, primas de seguro de responsabilidad civil, ni ninguna otra clase de prestación a los miembros del Consejo de Administración en el presente ejercicio.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por tres varones.

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

En el ejercicio 2021 los miembros del Consejo de Administración de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

17. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de las distintas sociedades que componen el Grupo JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal Deloitte, S.L. y entidades vinculadas al mismo y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Euros	
	2021	2020
Servicios de auditoría	31.293	52.500
Otros servicios de verificación	12.312	39.000
Total servicios de auditoría y relacionados	43.605	91.500
Otros servicios	-	30.000
	43.605	121.500

18. Información sobre medioambiente

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

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

19. Información sobre la gestión del riesgo financiero

Factores de riesgo financiero

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

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores del Grupo. Los Administradores identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

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

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2021 por 6.568.705 euros (3.599.288 euros en 2020) que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2021 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 73.016.295 euros (63.963.212 euros a 31 de diciembre 2020) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Euros	
	2021	2020
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamos hipotecarios	79.585.000	67.562.500
Intereses devengados pendientes de pago	(6.568.705)	(3.599.288)
Tesorería y equivalentes		
Endeudamiento financiero neto bancario	73.016.295	63.963.212

Gestión de capital

El Grupo se financia con fondos propios y deuda. Es política del Grupo salvaguardar la gestión del capital para mantener la confianza de los inversores, acreedores y del mercado, así como soportar el continuo desarrollo y crecimiento, de modo que pueda dar rendimientos a los accionistas, beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe a pagar a los accionistas, devolver capital, emitir acciones o vender activos para reducir el endeudamiento.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base a la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Euros	
	2021	2020
Total endeudamiento financiero bancario	79.585.000	67.562.500
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(6.568.705)	(3.599.288)
Deuda neta	73.016.295	63.963.212
Patrimonio neto	50.511.914	48.087.123
Total capital	123.528.209	112.050.335
Ratio de endeudamiento	59,1%	57,1%

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 cumplieran al 31 de diciembre de 2021.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, por la que se regulan las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 4.1).

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

20. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Grupo no tiene garantías prestadas a terceros. Así mismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

21. Información en materia de prevención de riesgos penales

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

22. Hechos posteriores

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

JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (anteriormente denominada Global Moyogi, S.L.U. y Sociedades Dependientes)

Informe de Gestión
Consolidado del ejercicio 2021

Evolución de los negocios y situación del Grupo

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 el Grupo cuenta con dos activos inmobiliarios en explotación, con 24.732 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, con un grado de ocupación del 100%.

Durante el ejercicio 2021 el Grupo ha obtenido un beneficio de explotación de 4.953.157 euros (4.889.986 euros en 2020) y beneficios antes de impuestos de 2.464.706 euros (2.414.921 euros en 2020).

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

	Euros	
	2021	2020
Patrimonio neto	50.511.914	48.087.123
Fondo de maniobra	7.383.773	4.160.069
INCN	7.652.551	7.600.326
Beneficio de explotación (I)	4.953.157	4.889.986
Amortización del Inmovilizado (II)	1.364.115	1.364.113
EBITDA (I) + (II)	6.317.272	6.254.099

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

Hechos posteriores

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

Expectativas para los próximos ejercicios

Durante los próximos ejercicios el Grupo continuará explotando su cartera de activos inmobiliarios.

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

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

Información sobre acciones propias

A tenor del artículo 262, del Texto refundido de la ley de Sociedades de Capital, y considerando el contenido del artículo 11, sección 4ª del citado texto, manifestamos que la Sociedad Dominante no posee ni ha realizado negocios con acciones propias.

Descripción general de la política de riesgos

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

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores del Grupo. Los Administradores identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

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

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2021 por 6.568.705 euros (3.599.288 euros al 31 de diciembre 2020) que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2021 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 73.016.295 euros (63.549.049 euros a 31 de diciembre 2020) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Euros	
	2021	2020
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamos hipotecarios	79.585.000	67.562.500
Intereses devengados pendientes de pago		
Tesorería y equivalentes	(6.568.705)	(3.599.288)
Endeudamiento financiero neto bancario	73.016.295	63.963.212

Gestión de capital

El Grupo se financia con fondos propios y deuda. Es política del Grupo salvaguardar la gestión del capital para mantener la confianza de los inversores, acreedores y del mercado, así como soportar el continuo desarrollo y crecimiento, de modo que pueda dar rendimientos a los accionistas, beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, devolver capital, emitir acciones o vender activos para reducir el endeudamiento.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base a la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Euros	
	2021	2020
Total endeudamiento financiero bancario	79.585.000	67.562.500
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(6.568.705)	(3.599.288)
Deuda neta	73.016.295	63.963.212
Patrimonio neto	50.511.914	48.087.123
Total capital	123.528.209	112.050.335
Ratio de endeudamiento	59,1%	57,1%

Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto en sus resultados y flujos de caja. Con el objetivo de mitigar estos riesgos el Grupo sigue la política de contratar determinados instrumentos financieros derivados.

Riesgo fiscal

Con fecha 27 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 ha finalizado el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devino en obligatorio. Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por

7

distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2021

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

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

Período medio de pago

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2021, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días a partir de la publicación de la Ley 11/2013, de 26 de julio y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitían elevar dicho plazo máximo hasta los 60 días).

El periodo medio de pago a proveedores del ejercicio 2021 es de 43,20 días.

Otra información

En el ejercicio 2021, el Grupo carece de personal propio, por lo que las funciones de Alta Dirección del Grupo las lleva a cabo el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2021

Reunidos los Administradores de la Sociedad Dominante JSS Real Estate SOCIMI, S.A. con fecha de 31 de marzo de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el Artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 31 de marzo de 2022

D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos

D. Ronnie Neefs



D. José Rodríguez-Ponga Linares



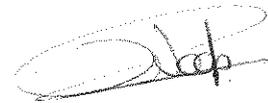
Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2021

Reunidos los Administradores de la Sociedad Dominante JSS Real Estate SOCIMI, S.A. con fecha de 31 de marzo de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el Artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 31 de marzo de 2022



D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos



D. Ronnie Neefs

D. José Rodríguez-Ponga Linares



Manual de procedimientos de

JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

ÍNDICE

1. DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD
2. OBJETO DE LA SOCIEDAD
3. ESTRUCTURA DE GOBIERNO
4. ÁREAS OPERATIVAS
5. ÁREA JURÍDICA
6. ÁREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING
7. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD
8. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS
9. COMUNICACIONES AL MERCADO

1-DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

JSS Real Estate SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyo domicilio social se encuentra ubicado en la calle Serrano 41, planta 4, 28001 Madrid (Comunidad de Madrid) (la “**Sociedad**”).

La principal actividad de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido a este respecto por el artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Ley de SOCIMIs**”), consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad desarrolla su actividad a través de sus filiales participadas íntegramente por ésta: Las Tablas 40 Madrid S.L., Sociedad Unipersonal (“**Filial Las Tablas**”) y Rios Rosas 24 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal (“**Filial Rios Rosas**”).

El 14 de septiembre de 2018, el entonces socio único (actual accionista mayoritario) de la Sociedad, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l., adquirió el 100% de las participaciones sociales de Filial Las Tablas, por un importe total de 3.600 euros.

Con fecha 20 de septiembre de 2018, el entonces socio único (actual accionista mayoritario) de la Sociedad, decidió ampliar el capital social de la misma en la cantidad de 1.935.471 euros, mediante la creación de 1.935.471 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de asunción por participación de 4,007 euros. En consecuencia, el importe total del valor nominal y la prima de asunción de las nuevas participaciones sociales ascendía a 9.691.755 euros. La ampliación de capital fue asumida en su totalidad por el entonces socio único (actual accionista mayoritario) de la Sociedad y se hizo con cargo a aportaciones no dinerarias, consistiendo el contravalor del aumento de capital en la aportación del 100% de las participaciones sociales de la sociedad Filial Rios Rosas. Dicha sociedad era propietaria del inmueble situado en Madrid, calle Ríos Rosas 24, alquilado en su totalidad a Canal de Isabel II, S.A. Dicho activo fue adquirido el 17 de mayo de 2018.

Con fecha 21 de septiembre de 2018, Filial Las Tablas adquirió el inmueble situado en Madrid, Avda. Camino de Santiago 40, alquilado en su totalidad a Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

Con fecha 27 de septiembre de 2018, la Sociedad al igual que sus dos filiales (Filial Las Tablas y Filial Rios Rosas), se acogieron al régimen fiscal especial de SOCIMI.

2-OBJETO DE LA SOCIEDAD

La Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:

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

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 % de

las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

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

3-ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El Consejo de Administración, salvo en lo relativo a las materias reservadas a su sometimiento a la Junta de Accionistas, es el máximo responsable de la decisión, supervisión y control de la Sociedad, así como de la existencia y mantenimiento de un control interno adecuado y eficaz.

En el ámbito de sus funciones de supervisión y control, el Consejo de Administración (i) fijará las estrategias y directrices de gestión de la Sociedad, (ii) evaluará la gestión controlando el cumplimiento de los objetivos marcados y el respeto al objeto e interés social de la Sociedad, (iii) establecerá las bases de la organización corporativa para así garantizar la mayor eficiencia de la misma, (iv) implantará y velará por el establecimiento de procedimientos de información a los accionistas y a los mercados en general que sean adecuados, (v) adoptará las decisiones procedentes sobre las operaciones empresariales y financieras de especial trascendencia para la Sociedad, (vi) aprobará la política en materia de autocartera, y (vii) aprobará las bases de su propia organización y funcionamiento para el mejor cumplimiento de estas funciones. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración se reservará competencia para aprobar, entre otras:

- La formulación de las cuentas anuales, la Memoria, el Informe de Gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como las cuentas y el informe de gestión consolidados, y su presentación a la Junta General de Accionistas.
- El plan estratégico o de negocio de la Sociedad, los objetivos de gestión y presupuesto anuales, la política de inversiones y de financiación, la política de responsabilidad social corporativa y la política de dividendos.
- La determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.

Los accionistas de la Sociedad, velando por sus intereses y los de la Sociedad, han nombrado a los miembros del Consejo con base en su formación y experiencia. La composición actual del Consejo de Administración a fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

José María Rodríguez-Ponga Linares – Presidente del consejo de administración y consejero

El Sr. Rodríguez-Ponga ocupa actualmente el cargo de Director de Inversiones en J. Safra Sarasin Asset Management (Europe) Ltd, es responsable de adquisiciones y transacciones del fondo de inversión JSS Global Real Estate Fund FCP-SIF, y tiene a su cargo el análisis de operaciones, las negociaciones de adquisición, los procesos de *due diligence*, y la estructuración de la financiación.

Tiene más de 10 años de experiencia profesional en el sector. Antes de incorporarse al grupo Safra, ejerció como abogado especializado en operaciones inmobiliarias, en análisis de inmuebles, revisión y ordenación de títulos de propiedad, y asesoramiento en la constitución de vehículos de inversión. En el Banco J. Safra Sarasin fue el responsable de incorporar y estructurar el fondo JSS Global Real Estate Fund y de obtener la aprobación del regulador. El Sr. Rodríguez-Ponga es Licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid y miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.

Leonardo Mattos - Consejero

El Sr. Mattos es Director General y CEO de J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A., y es la persona responsable de la gestión general de las operaciones de la sociedad, incluyendo el cumplimiento, la gestión de riesgos y la supervisión de las funciones delegadas.

Tiene más de 20 años de experiencia profesional en el sector de los servicios financieros, especialmente en banca, operaciones y gestión de fondos. El Sr. Mattos se graduó en Economía por la Universidad Mackenzie de Sao Paulo. Comenzó su carrera en servicios financieros en JSI Investment Sao Paulo, donde se encargaba de supervisar las operaciones bancarias y era responsable de las actividades de back office, que abarcaban todos los productos financieros de calado. Con anterioridad a su cargo actual, el Sr. Mattos trabajó en el Banco J. Safra Sarasin (Luxemburgo)

S.A., como Jefe del Departamento de Operaciones de Valores, donde era responsable de los instrumentos financieros y de los fondos de inversión.

Ronnie Neefs – Consejero

El Sr. Neefs es Director Ejecutivo, Director de Operaciones y Director Financiero de J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A., y es la persona responsable de la gestión general de la empresa, con especial énfasis en finanzas y control, recursos humanos y supervisión de la distribución de los fondos de la sociedad.

Cuenta con más de 20 años de experiencia profesional en el sector de los servicios financieros, en particular en materia de contabilidad, finanzas y gestión de fondos. El Sr. Neefs se graduó en Contabilidad y Fiscalidad en Bélgica, en el Colegio Universitario de Namur-Lieja-Luxemburgo (HENALLUX). Comenzó su carrera en servicios empresariales en PricewaterhouseCoopers, Luxemburgo, donde estuvo a cargo de la administración empresarial, la contabilidad, la información financiera y fiscal y la reestructuración empresarial de una cartera de clientes. Con anterioridad a su cargo actual, el Sr. Neefs trabajó en Alter Domus como Senior Advisor y, a continuación, en Swiss & Global Asset Management (anteriormente Julius Baer Luxembourg) como responsable de Finanzas y Control.

4- ÁREAS OPERATIVAS

La actividad operativa de la Sociedad se fundamenta en la gestión de la cartera de inmuebles y eventualmente en la evaluación de posibles oportunidades de inversión o desinversión.

Actualmente, la Sociedad tiene externalizada la gestión de la cartera de inmuebles a Savills Aguirre Newman Consultores, S.A.U., la cual es supervisada por el Consejo de Administración. Dicha gestión abarca un amplio espectro de tareas, que son las habituales en la explotación de los inmuebles (gestión y control de los ingresos por facturación de alquileres, la comercialización, los gastos de explotación operativos (OPEX), y todos los aspectos directamente relacionados con los inmuebles). Cualquier elemento relacionado con mejoras o inversiones en los inmuebles que sean capitalizables (CAPEX) es analizado internamente y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Por lo que respecta a la evaluación de oportunidades de inversión o desinversión, tras el análisis de un plan de negocio, se puede realizar una propuesta de inversión o desinversión para una determinada operación. Se negocia una oferta o exclusiva con el vendedor/comprador que, en caso de ser aceptada, se propone al Consejo de Administración para su aprobación. El Consejo resuelve, con base en toda la información anterior, si procede aprobar o no cada operación. En el marco las potenciales inversiones o desinversiones se realiza una Due Diligence Técnica, Legal, Fiscal, Financiera y de Mercado que permita tener el confort suficiente sobre la información facilitada del inmueble a adquirir/enajenar. Adicionalmente, se solicita una valoración a una entidad de reconocido prestigio (habitualmente, CBRE o Savills Aguirre Newman) con el objetivo de comprobar la idoneidad de la operación.

5-ÁREA JURÍDICA

El área jurídica de la Sociedad, incluyendo aquellos aspectos directamente relacionados con la secretaría mercantil de la Sociedad, los inmuebles y su explotación, está externalizada y contratada con el despacho Uría Menéndez Abogados, S.L.P. Estos servicios incluyen la asesoría jurídica en aspectos mercantiles, regulatorios y fiscales, entre otros.

El asesor jurídico tiene la misión de velar por el cumplimiento de la legalidad vigente en cada momento, así como de identificar los riesgos jurídicos relacionados con la cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**”), las relaciones con accionistas, el proveedor de liquidez y el asesor registrado, la publicación de comunicaciones de información privilegiada y de otra información relevante, así como el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta por parte de la Sociedad.

6-ÁREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING

La contabilidad de la Sociedad está externalizada y contratada con Intertrust (Spain) S.L. que presta servicios administrativos y contables y, asimismo, tiene encargada la elaboración y presentación de declaraciones de impuestos y *reporting*, entre otros servicios accesorios a los anteriores.

Generalmente, los estados financieros de la Sociedad se presentan para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma trimestral, si bien en ciertas

ocasiones se preparan estados financieros cerrados a un mes no coincidente con el trimestre natural. Los estados financieros de la Sociedad se presentan tomando como base los principios contables generalmente aceptados en España, aunque no se descarta en un futuro presentarlos bajo criterios internacionales IFRS (*International Financial Reporting Standards*).

Del mismo modo, como norma general, la Sociedad valora sus inmuebles una vez al trimestre. Para la realización de la valoración se efectuó una selección entre los profesionales del sector de reconocido prestigio, resultando finalmente nombrado CBRE Valuation Advisory, S.A., para uno de los activos y Savills Aguirre Newman S.A.U., para el otro.

7- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

El Consejo de Administración es el órgano que debe velar por el adecuado desarrollo de los procedimientos de control financiero, además de los procedimientos de gestión y control jurídico de la Sociedad.

El Consejo podrá solicitar en cualquier momento a cualquiera de sus asesores la información que considere relevante, así como las proyecciones o estimaciones pertinentes para poder analizar, evaluar y tomar las acciones necesarias para la correcta administración de los riesgos de la sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad ha procedido a aprobar el Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

8- IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

El Consejo de Administración, asistido por sus asesores externos, lleva a cabo de manera periódica un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran afectar a la Sociedad.

En particular, los principales riesgos a los que se enfrenta en la actualidad serían los siguientes:

Ciclicidad del sector: El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

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

Concentración significativa en una tipología de activo: el 100 % del valor total de los activos de la Sociedad son oficinas, lo que supone poca diversificación en cuanto a tipo de activo se refiere. Por ello, todos los cambios que se produjeran en dicho sector (condiciones económicas, tecnológicas, competencia, etc.) afectarían a los activos mantenidos por la Sociedad, lo que podría afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgo derivado de las licencias y certificados de eficiencia energética de los inmuebles: Para la tenencia y explotación de sus activos, la Sociedad y/o sus inquilinos están obligados a obtener ciertas licencias, certificados, permisos o autorizaciones para, entre otras cuestiones, llevar a cabo la implantación de actividades, la realización de obras de remodelación y/o ampliación, cambios de uso, regularizaciones en curso o la adaptación de los activos a la normativa urbanística y sectorial.

La falta de otorgamiento de las licencias pertinentes o de los certificados de eficiencia energética podría dar lugar, llegado el caso, a sanciones y/o, en casos muy extremos, a la ordenación por parte de la correspondiente administración pública del cierre de la actividad llevada a cabo en los activos, lo que podría tener un efectivo negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Grado de liquidez de las inversiones: Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad quisiera desinvertir parte de su cartera de activos, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales, obligando a la Sociedad a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

Incumplimiento de los contratos de arrendamiento: En caso que los arrendatarios incumplieran sus obligaciones de pago de las rentas debidas a las Sociedades filiales bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al arrendamiento podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del arrendatario incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios: La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

Riesgo vinculado al impacto del COVID-19: Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica y disminución de la liquidez. Tomando en consideración la complejidad de los mercados a causa de su globalización y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz frente al COVID-19, es complicado realizar una estimación fiable de los posibles impactos. No obstante lo anterior, hasta la fecha no se ha producido ninguna consecuencia que pudiera considerarse significativa en la Sociedad ni en sus filiales, ni a nivel comercial ni operativo, derivada de la crisis originada por el COVID-19.

Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos: Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe el riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Nivel de endeudamiento: En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad. En caso de que cualesquiera de las filiales de la Sociedad no subsanara el eventual incumplimiento de sus respectivos covenants en plazo, se situaría en un supuesto de incumplimiento que podría llevar aparejada la resolución anticipada de los respectivos contratos, el vencimiento de sus obligaciones de pago y la ejecución de las garantías otorgadas por cada una de ellas.

9-COMUNICACIONES AL MERCADO

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de las comunicaciones de información privilegiada y de otra información relevante que de acuerdo con la Circular 3/2020 de BME Growth, o la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sean consistentes y se cumplan con los estándares requeridos por la normativa de BME Growth.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como sociedad cotizada en BME Growth, se han establecido los siguientes protocolos internos:

- i. Identificación por parte de la Sociedad de un acontecimiento que podría ser considerado como información relevante o información privilegiada.
- ii. Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.

- iii. Redacción de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.
- iv. Revisión, por parte del Consejo de Administración, de la información relevante o información privilegiada consensuada entre la Sociedad y el Asesor Registrado.
- v. Carga de la comunicación de información relevante o información privilegiada acordada entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Growth, por parte de la Sociedad.
- vi. Aprobación de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- vii. Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de la comunicación de información relevante o información privilegiada.
- viii. Carga de la mencionada comunicación de información relevante o información privilegiada en la web de la Sociedad por parte de la misma.

Adicionalmente, ante cualquier duda que surgiera a la Sociedad sobre una posible actualización de la página web que no hubiera sido objeto de la correspondiente comunicación de información privilegiada o de otra información relevante, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

La Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control, tanto en la información financiera y sistemas de control interno, como en lo relativo a la transmisión de información.

* * * *