



JSS REAL ESTATE

Madrid, a 28 de octubre 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) Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- (ii) Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- (iii) Balance de situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual del periodo intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

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

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

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

Atentamente,

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

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

Estados Financieros Intermedios  
Consolidados al 30 de junio de  
2022, junto con el Informe de  
Revisión Limitada

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

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

### **Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad Dominante”) y sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”) que comprenden el balance al 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos consolidados, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo que se identifica en la Nota 3.1 de las notas explicativas consolidadas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

### **Alcance de la revisión**

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

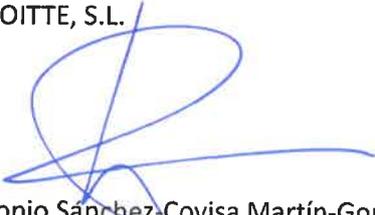
### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

**Párrafo sobre otras cuestiones**

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

DELOITTE, S.L.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González  
28 de octubre de 2022

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

Estados financieros intermedios  
consolidados del periodo de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2022

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

**BALANCE CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2022**  
(Euros)

ACTIVO	Notas	30.06.2022	31.12.2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Notas	30.06.2022	31.12.2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>135.658.407</b>	<b>134.425.199</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		Nota 11	<b>52.826.062</b>	<b>50.511.914</b>
Inversiones inmobiliarias-	Nota 6	<b>132.558.213</b>	<b>133.240.271</b>	<b>FONDOS PROPIOS-</b>			<b>50.910.796</b>	<b>52.210.584</b>
Terrenos		69.573.801	69.573.801	Capital suscrito			5.000.000	5.000.000
Construcciones		62.984.412	63.666.470	Prima de emisión			7.756.284	7.756.284
<b>Inversiones financieras a largo plazo-</b>	Notas 12 y 16.2	<b>3.099.486</b>	<b>1.184.220</b>	Reservas		Nota 11.2	<b>959.316</b>	<b>1.214.492</b>
Derivados	Nota 8	1.915.266	-	Otras aportaciones de socios			<b>35.792.671</b>	<b>35.792.671</b>
Otros activos financieros	Nota 14	1.184.220	1.184.220	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante			<b>(8.569)</b>	<b>(8.569)</b>
<b>Activos por impuesto diferido</b>		<b>708</b>	<b>708</b>	<b>AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR</b>		Nota 12	<b>1.411.094</b>	<b>2.464.706</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			<b>1.915.266</b>	<b>(1.707.670)</b>
				Deudas a largo plazo-			<b>89.651.591</b>	<b>91.297.058</b>
				Deudas con entidades de crédito		Notas 12 y 16.2	<b>80.377.179</b>	<b>82.022.646</b>
				Derivados		Notas 12 y 16.2	-	1.707.670
				Otros pasivos financieros			1.184.220	1.184.220
				<b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo</b>		Nota 16.2	<b>9.274.412</b>	<b>9.274.412</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>8.173.268</b>	<b>7.819.006</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>			<b>1.354.022</b>	<b>435.233</b>
Existencias		4.486	29.872	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		Nota 16.2	<b>272.714</b>	<b>191.981</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	Nota 9	293.543	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		Nota 13	<b>1.081.308</b>	<b>243.252</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		293.543	-	Proveedores			6.349	58.304
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo</b>	Nota 16.2	<b>1.220.429</b>	<b>1.220.429</b>	Acreedores varios			17.463	24.676
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10	6.654.810	6.568.705	Otras deudas con las Administraciones Públicas		Nota 14	<b>1.057.496</b>	<b>160.272</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>143.831.675</b>	<b>142.244.205</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			<b>143.831.675</b>	<b>142.244.205</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en las notas explicativas intermedias consolidadas adjuntas forman parte integrante del balance consolidado al 30 de junio de 2022.

S

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

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Euros)

	Notas	30.06.2022	30.06.2021
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 15.1</b>	<b>3.895.382</b>	<b>3.780.447</b>
<b>Otros gastos de explotación-</b>	<b>Nota 15.2</b>	<b>(713.116)</b>	<b>(940.880)</b>
Servicios exteriores		(144.912)	(337.657)
Tributos		(568.204)	(603.223)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Nota 6</b>	<b>(682.057)</b>	<b>(682.057)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>-</b>	<b>(4.396)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.500.209</b>	<b>2.153.114</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>Nota 15.3</b>	<b>(1.089.115)</b>	<b>(1.234.527)</b>
Con vinculadas	Notas 12 y 16.1	(871.989)	(764.115)
Con empresas del Grupo y asociadas	Nota 16.1	(217.126)	(470.412)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.089.115)</b>	<b>(1.234.527)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>1.411.094</b>	<b>918.587</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 14.2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>1.411.094</b>	<b>918.587</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en las notas explicativas intermedias consolidadas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

8

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO 2022**

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

(Euros)

	Notas	30.06.2022	30.06.2021
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>1.411.094</b>	<b>918.587</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 12	3.622.936	703.638
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO</b>		<b>5.034.030</b>	<b>1.622.225</b>
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>5.034.030</b>	<b>1.622.225</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en las notas explicativas intermedias consolidadas adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO 2022

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas consolidadas	Otras aportaciones de socios	Dividendo a cuenta	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sdad. Dominante	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>5.000.000</b>	<b>7.756.284</b>	<b>86.887</b>	<b>2.948.554</b>	<b>35.792.671</b>	<b>(2.642.672)</b>	<b>(8.569)</b>	<b>2.414.921</b>	<b>(3.260.953)</b>	<b>48.087.123</b>
Resultado global consolidado	-	-	-	-	-	-	-	918.587	703.638	1.622.225
Distribución del resultado 2020	-	-	470.652	(2.291.601)	-	2.642.672	-	(2.414.921)	-	(1.593.198)
<b>Saldo al 30 de junio de 2021</b>	<b>5.000.000</b>	<b>7.756.284</b>	<b>557.539</b>	<b>656.953</b>	<b>35.792.671</b>	<b>-</b>	<b>(8.569)</b>	<b>918.587</b>	<b>(2.557.315)</b>	<b>48.116.150</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>5.000.000</b>	<b>7.756.284</b>	<b>557.539</b>	<b>656.953</b>	<b>35.792.671</b>	<b>-</b>	<b>(8.569)</b>	<b>2.464.706</b>	<b>(1.707.670)</b>	<b>50.511.914</b>
Resultado global consolidado	-	-	-	-	-	-	-	1.411.094	3.622.936	5.034.030
Distribución del resultado 2021	-	-	302.209	(557.385)	-	-	-	(2.464.706)	-	(2.719.882)
<b>Saldo al 30 de junio de 2022</b>	<b>5.000.000</b>	<b>7.756.284</b>	<b>859.748</b>	<b>99.568</b>	<b>35.792.671</b>	<b>-</b>	<b>(8.569)</b>	<b>1.411.094</b>	<b>1.915.266</b>	<b>52.826.062</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en las notas explicativas intermedias consolidadas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

8

8

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**  
(Euros)

	Notas	30.06.2022	30.06.2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.659.295</b>	<b>2.260.830</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		<b>1.411.094</b>	<b>918.587</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>2.100.266</b>	<b>2.222.512</b>
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 6	682.057	682.057
- Gastos financieros (+)	Nota 15.3	1.089.115	1.234.527
- Otros ingresos y gastos (+/-)		329.094	305.928
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(42.279)</b>	<b>(161.149)</b>
- Existencias (+/-)		25.386	1.169
- Otros activos corrientes (+/-)		-	(17.065)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(67.665)	(145.253)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(809.786)</b>	<b>(719.120)</b>
- Pagos de intereses (-)		(809.786)	(719.120)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(136.392)</b>	-
<b>Pagos por inversiones (-)</b>		<b>(136.392)</b>	-
- Empresas del Grupo y asociadas		(136.392)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(2.436.798)</b>	<b>(1.290.491)</b>
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(2.436.798)</b>	<b>(1.290.491)</b>
- Dividendos (-)	Nota 4	(2.436.798)	(1.290.491)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>86.105</b>	<b>970.339</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		6.568.705	3.599.288
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.654.810	4.569.627

Las Notas 1 a 21 descritas en las notas explicativas intermedias consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

S

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

Notas explicativas intermedias  
consolidadas del periodo de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2022

### **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, 4ª 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 Socio 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 y económicos. El valor de cotización de salida fue 11,60 euros por acción, la cotización de las acciones de la Sociedad Dominante el 30 de junio de 2022 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 11,30 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.

- 8
- 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 los presentes estados financieros intermedios consolidados están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

Los presentes estados financieros consolidados se presentan de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de julio, del BME Growth (anteriormente denominado MAB), y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante en su reunión del 27 de octubre de 2022.

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

### **1.1 Régimen SOCIMI**

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

El Artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y cuya política de reparto de dividendos sea idéntica a la que establece la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor 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 hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión, siendo de 3 años, al que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

Este porcentaje se calculará sobre estados financieros consolidados 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.

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.

S

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

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 período 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 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 socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de sus socios, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados intermedios, 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 el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y en el ejercicio 2021, y la información relacionada con las mismas son las siguientes:

#### Al 30 de junio de 2022

Denominación / Actividad / Domicilio	% Directo del Grupo	Euros				
		Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
			Explotación	Neto		
<b>Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a)</b> Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.600	2.231.997	1.317.688	36.960.274	38.277.962
<b>Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (a)</b> Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.000	346.248	171.442	9.676.482	9.847.924

(a) Datos obtenidos de los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no auditados ni revisados.

#### Al 31 de diciembre de 2021

Denominación / Actividad / Domicilio	% Directo del Grupo	Euros				
		Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
			Explotación	Neto		
<b>Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a)</b> Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.600	4.464.062	2.380.859	35.002.326	37.383.185
<b>Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (b)</b> Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.000	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

8

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

## **2.2 Variaciones en el perímetro de consolidación**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y en el ejercicio 2021 no se ha producido ningún movimiento en el perímetro de consolidación.

## **3. Bases de presentación de los estados financieros intermedios consolidados**

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

Estos estados financieros intermedios consolidados se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Los presentes estados financieros consolidados se presentan de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de julio, del BME Growth (anteriormente denominado MAB), y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante con fecha 27 de octubre de 2022.

De acuerdo con la norma 14 de la Norma de Elaboración de Cuentas Anuales (NECA) los presentes estados financieros intermedios consolidados se presentan con la forma y los criterios establecidos para las cuentas anuales.

### **3.2 Imagen fiel**

Los estados financieros intermedios consolidados adjuntos han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Por su parte, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General del Socio Único celebrada el 19 de mayo de 2022.

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estos estados financieros intermedios consolidados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación

obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios consolidados. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

En la elaboración de los presentes estados financieros intermedios consolidados 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 5.2). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 30 de junio de 2022.
2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.5.4).
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).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 30 de junio de 2022, 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 los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 para la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 para el balance consolidado.

### **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 las presentes notas explicativas.

### **3.7 Corrección de errores**

En la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.

### **3.8 Cambios en criterios contables**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

### 3.9 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del COVID-19 y del conflicto bélico en Ucrania

La crisis sanitaria derivada de la COVID-19 descrita en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 ha tenido un efecto muy limitado en las operaciones del Grupo durante el ejercicio 2022, ya que no se han producido cierres adicionales de actividades por parte del gobierno. Sin embargo, los efectos económicos de dicha crisis pueden continuar teniendo efectos sobre la actividad del Grupo y los inquilinos de sus propiedades, estando los administradores de la Sociedad Dominante realizando una evaluación continuada de estos.

Por otro lado, con fecha 24 de febrero de 2022 comenzó la invasión de Rusia a Ucrania, dando lugar a una guerra entre ambos países cuyas consecuencias a día de hoy son todavía inciertas. Los Administradores de la Sociedad, tras evaluar la posible repercusión que esta situación pudiera causar, han considerado que ésta, a priori, no tendría impacto en sus estados financieros.

Sin perjuicio de ello, dada la incertidumbre y volatilidad geopolítica existente y sus posibles impactos en la economía global, así como en los precios de la energía, transporte, productos y materias primas, los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante han puesto en marcha un detallado sistema de monitorización, evaluación y mitigación de los riesgos y están realizando una supervisión constante de la evolución del conflicto y sus consecuencias, con el fin de afrontar con éxito los posibles impactos futuros que pudieran producirse.

#### 4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

El órgano de Administración de la Sociedad Dominante propuso la siguiente distribución de los beneficios del ejercicio 2021:

	Euros
<b>Base de reparto:</b> Beneficio del ejercicio	3.022.091
<b>Distribución:</b> Reserva legal	302.209
Dividendo	2.719.882

Con fecha 19 de mayo de 2022 el Socio Único de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo del ejercicio 2021 por importe de 2.719.882 euros, el cual fue pagado con fecha 19 de mayo de 2022.

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

	Euros			
	2022	2021	2020	2019
Dividendos distribuidos	2.719.882	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 estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, 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.

#### *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.

8

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

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

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

	Años de Vida Útil Estimados
Inmuebles para arrendamiento	50

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, el Grupo no 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.

5

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 30 de junio de 2022 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. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura.

S

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 casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

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.

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, la Sociedad 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.

## **5.6 Provisiones y Contingencias**

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de los estados financieros intermedios consolidados 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.

Los estados financieros intermedios consolidados 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 intermedios consolidados, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas intermedias consolidadas, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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

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

## **5.7 Reconocimiento de ingresos**

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

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

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

### *Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias*

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

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

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

## **5.8 Impuesto sobre las ganancias**

### *5.8.1 Régimen general*

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

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

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

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

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad 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.

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 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.

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

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

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce

meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

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

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

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

### **5.11 Transacciones con vinculadas**

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

### **5.12 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

### **5.13 Estados de flujos de efectivo consolidados**

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

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

4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

## **6. Inversiones inmobiliarias**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021 se muestran a continuación.

### **Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022**

	Euros		
	31-12-2021	Adiciones/ Dotaciones	30-06-2022
<b>Coste:</b> Inmuebles para arrendamiento	137.783.322	-	137.783.322
<b>Amortización acumulada:</b> Inmuebles para arrendamiento	(4.543.051)	(682.057)	(5.225.108)
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>133.240.271</b>	<b>(682.057)</b>	<b>132.558.213</b>

### **Ejercicio 2021**

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

### **Inmuebles para arrendamiento**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y en el ejercicio 2021, 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 Rios Rosas nº 24. El inmueble se encuentra arrendado al Canal de Isabel II en virtud de un contrato de fecha 17 de octubre de 2017.
- Un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid en la Avenida del 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.

8

Del total del coste registrado en este epígrafe al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, un importe de 69.573.801 euros, en ambos ejercicios, 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 30 de junio de 2022, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo al 30 de junio del 2022 y 31 de diciembre de 2021, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no se han capitalizado gastos financieros.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo, tiene como garantía hipotecaria de los préstamos hipotecarios (véase Nota 12) la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 Avenida Camino de Santiago nº 40 (Las Tablas) al 30 de junio de 2022 y 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 Rios Rosas nº 24 al 30 de junio de 2022 y 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 del Grupo al 30 de junio de 2022 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. y CBRE, no vinculados al Grupo, asciende a 149.154.000 euros (146.628.000 euros al 31 de diciembre de 2021). Por lo tanto, al 30 de junio de 2022 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.

Al 30 de junio de 2022

	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Las Tablas 40, Madrid	5,34	4,46	16,50
Rios Rosas 24, Madrid	4,00	n.a	25,25

Al 31 de diciembre de 2021

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

### **Ingresos y gastos relacionados**

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 3.895.382 euros (3.780.190 euros para el periodo comparativo del ejercicio de 2021) (Véase Nota 15.1), y los gastos netos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 713.116 euros (940.880 euros para el periodo comparativo de 2021).

## **7. Arrendamientos**

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

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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	
	30.06.2022	31.12.2021
Menos de un año	7.312.937	7.105.320
Entre uno y cinco años	24.742.044	24.000.000
Más de cinco años	8.762.807	12.000.000
	<b>40.817.789</b>	<b>43.105.320</b>

Esta previsión se ha realizado teniendo en cuenta las fechas de vencimiento de los arrendamientos vigentes a 30 de junio de 2022, sin considerar la renovación tácita de los mismos.

Los ingresos correspondientes a dichos contratos para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 15.1).

No existen contratos de arrendamiento operativo en los que el Grupo actúe como arrendatario al 30 de junio de 2022.

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

Dentro de este epígrafe del balance consolidado se incluyen principalmente las fianzas constituidas en concepto de garantía cuyo saldo al 30 de junio de 2022 asciende a 1.184.220 euros (1.184.220 euros a 31 de diciembre de 2021)

## **9. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Euros	
	30.06.2022	31.12.2021
Clientes por ventas y prestación de servicios	293.543	-
	<b>293.543</b>	-

Con carácter general, estas cuentas a cobrar no devengan tipo de interés alguno y su condición de cobro principal es al contado.

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021, el Grupo no ha dotado ningún deterioro de sus cuentas por cobrar.

## **10. 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.

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

### ***11.1 Capital social, prima de asunción y otras aportaciones de socios***

#### *Capital Social*

Al 30 de junio de 2022 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

2

	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 al 30 de junio de 2022 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros
	2022
Precio de salida	11,30
Precio medio	11,30
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.

### **11.2 Reservas**

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2022	31.12.2021
Reserva legal	859.748	557.539
Reservas en sociedades consolidadas	99.568	656.953
<b>Total reservas</b>	<b>959.316</b>	<b>1.214.492</b>

#### *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.

8

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

Al 30 de junio de 2022, 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2022	31.12.2021
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	87.544	409.127
Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U.	12.024	247.826
	<b>99.568</b>	<b>656.953</b>

#### Ajuste por cambio de valor

Este epígrafe del balance consolidado recoge el valor de los derivados financieros contratados por el Grupo (véase Nota 12).

## **12. Activos y pasivos financieros corrientes y no corrientes**

### **Deudas e inversiones con entidades financieras**

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2022	31.12.2021
<b>No corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamos hipotecarios	79.585.000	79.585.000
Gastos de formalización del préstamo	(392.041)	(454.244)
Total préstamos hipotecarios	79.192.959	79.130.756
Total coste amortizado	79.192.959	79.130.756
Valorados a valor razonable-		
Instrumentos derivados financieros (Activo) / Pasivo	(1.915.266)	1.707.670
Total a valor razonable	(1.915.266)	1.707.670
<b>Total no corriente</b>	<b>77.277.693</b>	<b>80.838.426</b>
<b>Total corriente</b>	-	-

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

8

## Préstamos

El detalle de préstamos al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021 es el siguiente:

### Al 30 de junio de 2022

	Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	30-06-2022		Intereses a Corto Plazo
Largo Plazo			Corto Plazo		
Préstamos hipotecarios	79.585.000	(392.041)	79.585.000	-	-
	<b>79.585.000</b>	<b>(391.041)</b>	<b>79.585.000</b>	-	-

### Al 31 de diciembre de 2021

	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	-	-
	<b>79.585.000</b>	<b>(454.244)</b>	<b>79.585.000</b>	-	-

### 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 presentan 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. firmaron con la entidad financiera J. Safra Sarasin sendos contratos de novación no extintiva de la deuda inicial. Las partes acordaron un incremento del principal del contrato de financiación, por un total de 9.400.000 euros en el caso de la primera, y de 2.622.500 euros en el caso de la segunda. Asimismo, en el caso del préstamo que mantiene 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 la entidad financiera, así como el cumplimiento de determinadas ratios en lo relativo al ratio de apalancamiento sobre activos y la ratio de cobertura de intereses. A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, el Grupo cumple con los ratios financieros establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en los próximos ejercicios.

### Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda del Grupo al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Euros
-------

	Préstamos Hipotecarios	Total
2022	-	-
2023	-	-
2024	-	-
2025	79.585.000	79.585.000
	<b>79.585.000</b>	<b>79.585.000</b>

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

El Grupo no tiene endeudamiento al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 por los intereses correspondiente a los préstamos hipotecarios y a los instrumentos financieros ha ascendido a 871.989 euros (764.115 euros en el mismo periodo comparativo del ejercicio 2021), y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 adjunta.

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante los 6 primeros meses del ejercicio 2022, el Grupo ha imputado 62.202 euros (44.995 euros en el mismo periodo comparativo del ejercicio 2021) en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 adjunta.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

#### Al 30 de junio de 2022

Titular	Euros					
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Ríos Rosas	2023	1,985%	14.684.500	23.343	23.343	-
Las Tablas	2025	2,160%	64.900.000	1.891.923	1.891.923	-
			<b>79.585.000</b>	<b>1.915.266</b>	<b>1.915.266</b>	-

#### Al 31 de diciembre de 2021

Titular	Euros					Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Pasivo	
Ríos Rosas	2023	1,985%	14.684.500	149.711	149.711	-
Las Tablas	2025	2,160%	64.900.000	1.557.959	1.557.959	-
			<b>79.585.000</b>	<b>1.707.670</b>	<b>1.707.670</b>	-

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

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 1.915.266 euros en el activo y 1.707.670 euros en el pasivo, 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 1.915.266 euros positivos y 1.707.670 euros negativos, respectivamente, correspondientes a la variación del valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos.

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

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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:

*30 de junio de 2022*

Escenario	Euros
	Activo
Aumento tipo de interés en 0,5%	884.901
Disminución tipo de interés en 0,5%	(906.269)

*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

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

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas para pagar al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

	Euros	
	30.06.2022	31.12.2021
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
Proveedores	6.349	58.304
Acreedores varios	17.463	24.676
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14)	1.057.496	160.272
	<b>1.081.308</b>	<b>243.252</b>

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

#### **14. Administraciones Públicas y situación fiscal**

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Euros	
	30.06.2022	31.12.2021
<b>Saldos deudores:</b>		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	708	708
	<b>708</b>	<b>708</b>
<b>Saldos acreedores:</b>		
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA	216.208	160.266
Hacienda Pública acreedora por retenciones	283.084	6
Hacienda Pública acreedora por conceptos fiscales	558.204	-
	<b>1.057.496</b>	<b>160.272</b>

##### **14.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

Al 30 de junio de 2022 y 2021 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio, así como las diferencias permanentes y temporales por las limitaciones existentes.

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 30 de junio de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Euros	
	2022	2021
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>1.411.094</b>	<b>2.464.706</b>
Base imponible régimen tipo general	-	-
Base imponible contable SOCIMI	1.411.094	2.464.706
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	-	-
Total cuota	-	-
<b>Hacienda Pública acreedora/(deudora) Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 14.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Euros	
	2022	2021
<b>Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos</b>	<b>1.411.094</b>	<b>2.464.706</b>
Resultado contable régimen general	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	1.411.094	2.464.706
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	-	-
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	-	-
<b>Impuesto corriente</b>	-	-
<b>Impuesto diferido</b>	-	-

## 14.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de 2022, 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 intermedios 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.

## 15. Ingresos y gastos

### 15.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Ingresos por arrendamiento (Nota 6)	3.652.784	3.546.615
Refacturación de gastos	242.598	233.832
<b>Total importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>3.895.382</b>	<b>3.780.447</b>

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Servicios de profesionales independientes	94.778	257.825
Primas de seguros	33.786	45.278
Servicios Bancarios	16.348	5.204
Otros servicios	-	29.350
Tributos	568.204	603.223
<b>Total</b>	<b>713.116</b>	<b>940.880</b>

### 15.3 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
<i>Intereses de préstamos y otros</i>		
Con entidades financieras (Notas 12 y 16.1)	871.989	764.115
Con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.1)	217.126	470.412
<b>Gastos financieros</b>	<b>1.089.115</b>	<b>1.234.527</b>

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros - con entidades financieras" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 62.202 euros de los primeros seis meses del ejercicio 2022 (44.995 euros en el mismo periodo comparativo del ejercicio 2021), por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera (véase Nota 12).

### 15.5 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2021 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	2022	2021
<i>Integración global:</i>		
JSS Real Estate SOCIMI, S.A.	19.740	(103.801)
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	1.228.741	920.063
Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U.	162.613	102.325
	<b>1.411.094</b>	<b>918.587</b>

## 16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 16.1 Operaciones con vinculadas

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

empresas vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2021 es el siguiente:

*Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022*

	Euros Gastos Financieros
<i>Socio Unico:</i> JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	217.126
<i>Vinculadas:</i> J. Safra Sarasin	871.989
	<b>1.089.115</b>

*Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021*

	Euros Gastos Financieros
<i>Socio Unico:</i> JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	470.412
<i>Vinculadas:</i> J. Safra Sarasin	764.115
	<b>1.234.527</b>

## 16.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el balance consolidado al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

*30 de junio de 2022*

	Euros			
	Deuda financiera a largo plazo	Derivados Activo	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	-	272.714	1.220.429
<i>Vinculadas:</i> J. Safra Sarasin	79.192.959	1.915.266	-	-
	<b>88.467.371</b>	<b>1.915.266</b>	<b>272.714</b>	<b>1.220.429</b>

8

31 de diciembre de 2021

	Euros			
	Deuda financiera a largo plazo	Derivados Pasivo	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	-	-
	<b>88.405.168</b>	<b>1.707.670</b>	<b>191.981</b>	<b>1.220.429</b>

Con fecha 21 de septiembre de 2018 y 17 de mayo de 2018, las sociedades dependientes, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U., respectivamente, suscribieron dos préstamos con JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company por importe de 16.650.000 y 3.618.750 euros, respectivamente, con vencimiento estipulado para de 2033, ambos son amortizables al vencimiento y con un tipo de interés de mercado. Posteriormente, en octubre de 2021 el Grupo amortizó anticipadamente en los préstamos con Las Tablas 40, Madrid, S.L.U. y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U. hasta llegar a la cantidad actual, con los fondos recibidos por el incremento del principal del contrato de financiación de J. Safra Sarasin (véase Nota 12). El importe registrado en el epígrafe "Otras deudas financieras a corto plazo" se correspondiente principalmente a los intereses pendientes de pago a la fecha.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los préstamos con partes vinculadas y accionistas han devengado unos gastos financieros por importe de 1.089.115 (1.234.527 euros en 2021).

Adicionalmente, el saldo del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" corresponde a la cuenta de cash-pooling que el Grupo mantiene con la matriz JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à.r.l. por importe de 1.220.429 euros, al 30 de junio de 2022 y al cierre del ejercicio 2021.

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

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 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, sin percibir retribución alguna por este concepto.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados los Administradores de la Sociedad Dominante están formados por dos varones y una mujer.

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

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del Consejo

situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

### **17. Retribución a los auditores**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, así como los honorarios por servicios cargados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Euros	
	30.06.2022	30.06.2021
Servicios de auditoría	-	-
Otros servicios de verificación	12.952	12.312
Total servicios de auditoría y relacionados	12.952	12.312
Otros servicios	-	-
	<b>12.952</b>	<b>12.312</b>

Dentro del epígrafe "Otros servicios de verificación" y "Otros servicios" se incluyen los honorarios referentes a la revisión limitada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2021.

### **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:

8

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio de 2022 por 6.654.810 euros (6.568.705 euros a 31 de diciembre de 2021) 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 30 de junio de 2022 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 72.930.190 euros (73.016.295 euros a 31 de diciembre 2021) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Euros	
	2022	2021
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamos hipotecarios	79.585.000	79.585.000
Tesorería y equivalentes	(6.654.810)	(6.568.705)
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>72.930.190</b>	<b>73.016.295</b>

Gestión de capital

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

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe a pagar a los Socios, 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	
	30.06.2022	31.12.2021
Total endeudamiento financiero bancario	79.585.000	79.585.000
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(6.654.810)	(6.568.705)
Deuda neta	72.930.190	73.016.295
Patrimonio neto	52.826.062	50.511.914
<b>Total capital</b>	<b>121.925.720</b>	<b>123.528.209</b>
Ratio de endeudamiento	<b>58,0%</b>	<b>59,1%</b>

#### 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 12).

#### 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 septiembre de 2020 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 5.8.2) devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 30 de junio de 2022.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, 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 la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no

estaría 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo no tiene garantías prestadas a terceros. Así mismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

## **21. Hechos posteriores**

No se han producido hechos posteriores al cierre dignos de mención a excepción de que con fecha 30 de septiembre de 2022 Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U., ha realizado una compensación de créditos con JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.À R.L., por importe total de 1.196.437 euros.

**Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidadas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022**

Reunidos los Administradores de la sociedad JSS Real Estate SOCIMI, S.A. con fecha de 26 de octubre 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 los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022. Los estados financieros intermedios consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 27 de octubre de 2022



---

D. José María Rodríguez-Ponga Linares

---

D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos

---

D. Ronnie Neefs

8

**Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidadas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022**

Reunidos los Administradores de la sociedad JSS Real Estate SOCIMI, S.A. con fecha de 26 de octubre 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 los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022. Los estados financieros intermedios consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 27 de octubre de 2022

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

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

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

# Balance de Situación

Empresa: JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

Período: de Enero a Junio

Activo	2022
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>48.545.355,00</b>
IV. Inversiones en empresas del grupo	48.545.355,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.157.096,96</b>
II. Existencias	482,39
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.	1.156.614,57
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>49.702.451,96</b>

Pasivo	2022
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>49.414.998,79</b>
A-1) Fondos propios	49.414.998,79
I. Capital	5.000.000,00
1. Capital escriturado	5.000.000,00
II. Prima de emisión	7.756.284,00
III. Reservas	854.872,68
2. Otras Reservas	854.872,68
V. Resultados de ejercicios anteriores	-8.568,58
VI. Otras aportaciones de socios	35.792.671,00
VII. Resultado del ejercicio	19.739,69
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>287.453,17</b>
III. Deudas a corto plazo	-0,70
3. Otras deudas a corto plazo	-0,70
IV. Deudas con empresas del grupo a corto plazo	134,73
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	287.319,14
2. Otros acreedores	287.319,14
<b>T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>49.702.451,96</b>

# Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Empresa: JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

Período: de Enero a Junio

Cuenta de Pérdidas y Ganancias		2022
1. Importe neto de la cifra de negocios		97.775,49
7. Otros gastos de explotación		-78.035,80
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>19.739,69</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>19.739,69</b>
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>19.739,69</b>