



JSS REAL ESTATE

Madrid, a 30 de abril de 2025

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- (i) Cuentas Anuales Individuales, informe de gestión e informe de auditoría, correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024.
- (ii) Cuentas Anuales Consolidadas, informe de gestión consolidado e informe de auditoría, correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024.
- (iii) Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, actualizado.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

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

JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre
de 2024 e Informe de Gestión,
junto con el informe de
auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Deterioro de las participaciones mantenidas en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Descripción

La Sociedad gestiona indirectamente a través de sus participaciones en empresas del Grupo y asociadas, doce activos inmobiliarios para su arrendamiento situados en España. Al 31 de diciembre de 2024, las participaciones en empresas del Grupo y asociadas dedicadas a la actividad inmobiliaria figuran registradas por un valor neto contable total de 325.362 miles de euros.

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

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

Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI

Descripción

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Por último, hemos revisado que las notas 1, 10 y 15 de la memoria del ejercicio 2024 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre el contenido de la nota 2.1, en la que se indica que, con fecha 31 de marzo de 2025, los administradores de la Sociedad procedieron a formular las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2024, respecto de las cuales, con fecha 11 de abril de 2025, emitimos nuestro informe de auditoría en el que expresamos una opinión favorable. Con fecha 25 de abril de 2025 los administradores de la Sociedad han reformulado las citadas cuentas anuales, a los efectos de incorporar la información descrita en la nota 18 de la memoria adjunta, sustituyendo por tanto este informe al previamente emitido. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

DELOITTE AUDITORES, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Eva Pardina Rivas
Inscrito en el R.O.A.C. nº 23510

28 de abril de 2025



DELOITTE
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/14168

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales correspondientes
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2024 e
Informe de Gestión



JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2024	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE:	Nota 5			PATRIMONIO NETO:	Nota 7		
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-		325.361.550	102.633.455	FONDOS PROPIOS-		264.522.734	104.152.183
Instrumentos de patrimonio		325.361.550	102.633.455	Capital suscrito		24.350.307	9.019.621
				Prima de emisión		202.590.477	57.921.163
				Reserva-		1.432.206	995.032
				Reserva legal		(4.968)	1.000.000
				Otras reservas		(39.838)	(4.968)
				Acciones y participaciones en patrimonio propias		(8.569)	(14.793)
				Resultados de ejercicios anteriores		35.792.671	(8.569)
				Otras aportaciones de accionistas		2.410.448	35.792.671
				Resultado del periodo		(2.000.000)	4.322.058
				Dividendo a cuenta			(3.875.000)
				PASIVO CORRIENTE:	Nota 13.2	62.153.479	495.771
				Deudas con empresas del Grupo a corto plazo		61.308.831	-
				Otros pasivos financieros a corto plazo	Nota 8	175.909	204.121
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		668.739	291.650
				Acreedores varios	Nota 9	464.373	44.401
				Otras deudas con Administraciones Públicas		204.366	247.249
TOTAL ACTIVO	Nota 6	326.676.213	104.647.954	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		326.676.213	104.647.954

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2024.

7

JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2024

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	6.693.888	4.605.891
Otros gastos de explotación-		(1.650.114)	(283.833)
Servicios exteriores	Nota 12.2	(1.650.114)	(283.833)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		5.043.774	4.322.058
Gastos financieros-	Notas 12.3 y 13.1	(2.633.326)	-
Por deudas con vinculadas		(500.000)	-
Por deudas con con empresas del Grupo y asociadas		(2.133.326)	-
RESULTADO FINANCIERO		(2.633.326)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.410.448	4.322.058
Impuestos sobre Beneficios	Nota 9	-	-
RESULTADO DEL PERIODO		2.410.448	4.322.058

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024.

JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2024

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2.410.448	4.322.058
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	2.410.448	4.322.058

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2024.

7

JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2024 B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados de Ejercicios Anteriores	Otras Aportaciones de Accionistas	Dividendos a Cuenta	Acciones y participaciones propias	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	5.000.000	7.756.284	859.749	(4.950)	(8.569)	35.792.671	(2.900.000)	(4.867)	3.109.312	49.599.630
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	4.322.058	4.322.058
Aumento de capital	4.019.621	50.164.879	-	-	-	-	-	-	-	54.184.500
Otras variaciones	-	-	-	(18)	-	-	-	(9.926)	-	(9.944)
Distribución del resultado del ejercicio 2022	-	-	140.251	-	-	-	2.900.000	-	(3.109.312)	(69.061)
Dividendo a cuenta (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	(3.875.000)	-	-	(3.875.000)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	9.019.621	57.921.163	1.000.000	(4.968)	(8.569)	35.792.671	(3.875.000)	(14.793)	4.322.058	104.152.183
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	2.410.448	2.410.448
Aumento de capital (Nota 7.1)	15.330.686	144.669.314	-	-	-	-	-	-	-	160.000.000
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	(25.045)	-	(25.045)
Distribución del resultado del ejercicio 2023	-	-	432.206	-	-	-	3.875.000	-	(4.322.058)	(14.852)
Dividendo a cuenta (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	(2.000.000)	-	-	(2.000.000)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	24.950.307	202.590.477	1.432.206	(4.968)	(8.569)	35.792.671	(2.000.000)	(39.838)	2.410.448	264.522.794

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2024.

JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2024

(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		4.895.906	4.261.285
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.410.448	4.322.058
Ajustes al resultado-		2.633.326	-
Gastos financieros	Notas 12.3 y 13.1	2.633.326	-
Cambios en el capital corriente-		376.627	(60.773)
Existencias		(462)	(58)
Acreedores y otras cuentas a pagar		377.089	(60.715)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(524.495)	-
Pagos de intereses	Nota 13.2	(524.495)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(222.728.088)	(7)
Pagos por inversiones (-)/ Cobros por desinversión (+)		(222.728.088)	(7)
Empresas del Grupo y asociadas			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		217.131.891	(3.653.981)
Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio-		159.974.955	86.456
Acciones y participaciones propias		(25.045)	(9.944)
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 5	160.000.000	96.400
Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero-		59.171.788	203.624
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 13.2	59.200.000	(497)
Otras deudas		(28.212)	204.121
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio-		(2.014.852)	(3.944.061)
Dividendos	Nota 3	(2.014.852)	(3.944.061)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:		(700.291)	607.297
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.014.434	1.407.137
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.314.143	2.014.434

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2024.

JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

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

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

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

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

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

Desde el 25 de septiembre de 2020, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil), gozando todas ellas de iguales derechos políticos y económicos. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 ascendía a 8,60 euros por acción, y la cotización media del último trimestre fue de 8,60 euros por acción.

El objeto social de la Sociedad consiste en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español cuyos estatutos prevean el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, en la distribución de beneficios.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley SOCIMI.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 de JSS Real Estate SOCIMI, S.A., fueron formuladas por el Consejo de Administración de dicha sociedad el 27 de marzo de 2024, siendo aprobadas por la Junta General de accionistas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A., celebrada el 28 de junio de 2024 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity" todas las entidades emisoras deben remitir al Mercado sus cuentas anuales individuales y consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 del Grupo formado por la Sociedad y sus sociedades dependientes preparadas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), presentan un volumen total de activos de 609.813 miles de euros y un patrimonio neto de 318.281 miles de euros (234.017 miles de euros y 120.751 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2023). Asimismo, los ingresos consolidados y el resultado consolidado atribuible a los accionistas de la sociedad dominante ascienden, respectivamente, a 19.692 miles de euros y 40.256 miles de euros (12.043 miles de euros y 2.142 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2023).

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

1.1 Régimen SOCIMI

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

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

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles

que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

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

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

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

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

El incumplimiento de tales condiciones supondría que la Sociedad pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades ("IS") a partir del propio período impositivo en que se manifieste dichos incumplimientos, salvo que, en determinados casos y sujeto al cumplimiento de determinados requisitos, pudiera subsanarse en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por

dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general del IS y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el IS se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de sus socios, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% que tendrá la consideración de cuota del IS sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del IS ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del IS.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2024 han sido formuladas por el Consejo de Administración con fecha 31 de marzo de 2025 y reformuladas con fecha 25 de abril de 2025 para incluir determinada información adicional en la Nota 18 de Hechos posteriores.

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

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulte de aplicación y, en particular, los

principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 28 de junio de 2024.

2.3 Principios contables nos obligatorios aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2024, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Agrupación de partidas

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

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2023.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023.

2.8 Comparación de la información

La información contenida en la memoria referida al ejercicio 2023 se presenta únicamente a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2024.

2.9 Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2024 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo en 60.838.816 euros (positivo en 1.518.728 euros a 31 de diciembre de 2023), derivado de la deuda dispuesta para la adquisición de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. en el ejercicio 2024.

En este contexto, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales dicha financiación aún no ha sido renovada, el accionista mayoritario, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l., ha manifestado que prestará a la Sociedad el apoyo financiero necesario para continuar con sus operaciones y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes que figuran en el balance al 31 de diciembre de 2024. En base a esto, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento ya que esperan que esta situación no afecte al desarrollo futuro de la misma ni al cumplimiento de sus compromisos, concluyendo favorablemente sobre la continuidad de las operaciones.

3. Distribución de resultados

El órgano de Administración de la Sociedad ha propuesto la siguiente distribución de los beneficios del ejercicio 2024:

	Euros
Base de reparto:	
Beneficio del ejercicio	2.410.448
Distribución:	
Reserva legal	241.045
Dividendo a cuenta	2.000.000
Dividendos complementarios	160.834
Resultados ejercicios anteriores	8.569

En los últimos 5 años la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos:

	Euros				
	2024	2023	2022	2021	2020
Dividendos distribuidos	2.014.852	3.944.061	5.619.882	1.593.199	3.424.659

Con fecha 28 de junio de 2024, la Junta General de accionistas la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo complementario por importe de 14.852 euros el cual fue totalmente desembolsado el 26 de julio de 2024.

Con fecha 20 de diciembre de 2024 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importe de 2.000.000 euros, el cual fue pagado con fecha 23 de diciembre de 2024.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponían de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Miles de Euros
	Estado Contable
Beneficio antes de impuestos a 20 de diciembre de 2024:	3.539
Previsión Impuesto de Sociedades	-
Beneficio después de Impuestos a 20 de diciembre de 2024:	3.539
Dotación a reserva legal	(245)
Compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	(9)
Cantidad máxima a distribuir	3.285
Cantidad propuesta a distribuir	2.000
Previsión de tesorería del periodo comprendido 1 de enero de 2024 y 20 de diciembre de 2024:	
Saldos de tesorería a 20 de diciembre de 2024	7.094
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	
- Cobros / Pagos proyectados	1.705
Pago dividendo a cuenta propuesto a distribuir	(2.000)
Saldo de tesorería proyectada al 20 de diciembre de 2024:	6.799

3.1 Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

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

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

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

beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI.

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

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

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2024, son las siguientes:

4.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

4.2 Pasivos financieros

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

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

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

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

4.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. La Sociedad no realiza operaciones en moneda distinta al Euro.

4.6 Ingresos y gastos

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

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

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

4.7 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.9 Transacciones con vinculadas

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

4.10 Partidas corrientes y no corrientes

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

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

4.11 Estado de flujos de efectivo

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

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

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

La composición y el movimiento del saldo del epígrafe “Instrumentos de patrimonio” al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son las siguientes:

31 de diciembre de 2024

	Euros			
	31/12/2023	Altas	Bajas	31/12/2024
Empresas del Grupo:				
Coste-				
Árma Real Estate SOCIMI, S.A	-	222.728.095	-	222.728.095
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	38.853.600	-	-	38.853.600
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	24.276.255	-	-	24.276.255
TC6 Madrid, S.L.U.	39.503.600	-	-	39.503.600
	102.633.455	222.728.095	-	325.361.550

31 de diciembre de 2023

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

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

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

1. Participación:

31 de diciembre de 2024

Compañía	% Participación Nominal		Actividad	Domicilio Social
	Directa	Efectiva		
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a)	100%	100%	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	Calle Serrano 41, 4ª planta en Madrid
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (b)	100%	100%		
TC6 Madrid, S.L.U (b)	100%	100%		
Árma Real Estate SOCIMI, S.A (c)	99,56%	99,56%		Calle Serrano 47, 4ª planta en Madrid

(a) Auditada por Deloitte Auditores, S.L.

(b) No auditada.

(c) Auditada por PriceWaterhousecoopers Auditores, S.L.

31 de diciembre de 2023

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

(a) Auditada por Deloitte Auditores, S.L.

(b) No auditada.

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

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

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o la norma que la sustituya en el futuro.
2. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

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

Con fecha 28 de diciembre de 2023 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó un aumento del capital por importe de 4.019.621 euros más una prima de emisión total de 50.164.870 euros. El

aumento de capital fue íntegramente suscrito y desembolsado mediante la aportación de dos derechos de crédito que JSS Master Holding ostentaba frente a Ríos Rosas 24, Madrid S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U. por importe de 14.684.500 euros y 39.500.000 euros respectivamente (véase Nota 7). Posteriormente la Sociedad aportó dichos créditos a las sociedades participadas en concepto de “Otras aportaciones de socios” incrementando el coste de su participación en las citadas sociedades y extinguiendo los mencionados derechos de crédito, por los importes reseñados, frente a cada sociedad.

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

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

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

El 8 de noviembre de 2024, al cumplirse los requisitos legalmente establecidos en el artículo 116 de la LMV y en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, para el ejercicio del derecho de compra forzosa (sell out) por parte de los restantes accionistas de Árima y para el ejercicio del derecho de venta forzosa (squeeze-out) por parte del Oferente, la Sociedad comunicó a través de Otra Información Relevante (“OIR”) que no exigiría la venta forzosa a los accionistas de Árima, sin perjuicio de que los que así lo desearan pudiesen ejercitar su derecho de compra forzosa (en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta). Una vez transcurrido este plazo, 61.460 acciones que representan un 0,24% del capital social de Árima solicitaron la compra forzosa. Tras lo cual el importe total desembolsado por la adquisición del 99,56% del capital social de Árima (25.868.536 acciones) ha ascendido a 222.728.095 euros.

2. Situación patrimonial:

31 de diciembre de 2024

Compañía	Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos
		Explotación	Neto			
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a)	3.600	5.666.648	3.713.251	38.315.604	42.032.455	1.378.651
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (b)	3.000	793.931	794.970	23.401.875	24.199.845	700.000
TC6 Madrid, S.L.U. (b)	3.600	7.607.573	5.416.134	35.139.761	40.559.495	4.615.237
Árima Real Estate SOCIMI, S.A (c)	259.829.000	(27.562.000)	(30.650.000)	33.002.000	262.181.000	-
	259.839.200	(13.493.848)	(20.725.645)	129.859.240	368.972.795	6.693.888

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

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

(c) Datos obtenidos de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024, auditadas por PriceWaterhousecoopers Auditores, S.L.

X

31 de diciembre de 2023

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

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

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

Para determinar la existencia de deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2024, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable, la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha.

En este sentido, la sociedad participada Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. es propietaria de un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2024 asciende a 113.079 miles de euros, siendo su valor en libros de 105.730 miles de euros. En base a ello, al 31 de diciembre de 2024 no se ha registrado deterioro alguno en la mencionada participación.

La sociedad participada Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. es propietaria de un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2024 asciende a 25.300 miles de euros, siendo su valor en libros de 23.444 miles de euros. En base a ello, al 31 de diciembre de 2024 no se ha registrado deterioro alguno en la mencionada participación.

Adicionalmente, la sociedad participada TC6 Madrid, S.L.U. es propietaria de un edificio destinado a oficinas, sito en Tres Cantos (Madrid) cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2024 asciende a 80.940 miles de euros, siendo su valor en libros de 79.934 miles de euros. En base a ello, al 31 de diciembre de 2024 no se ha registrado deterioro alguno en la mencionada participación.

La sociedad participada Árima Real Estate SOCIMI, S.A. es propietaria de 10 inmuebles (9 destinados a oficinas y una nave logística) todos ellos localizados en Madrid, el valor razonable total al 31 de diciembre de 2024 asciende a 359.300 miles de euros. En base a ello, al 31 de diciembre de 2024 no se ha registrado deterioro alguno en la mencionada participación.

La determinación del valor razonable para el activo inmobiliario ubicado en Avda. Camino de Santiago 40, Las Tablas (propiedad de Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.) y para el activo inmobiliario ubicado en la Avenida Artesanos nº 6 (propiedad de TC6 Madrid, S.L.U.) al 31 de diciembre de 2024, 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

X

retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

La determinación del valor razonable para el activo inmobiliario ubicado en la calle Ríos Rosas nº 24 (propiedad de Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.) al 31 de diciembre de 2024 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.

La determinación del valor razonable para los activos inmobiliarios de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2024 han sido realizadas por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), han sido realizadas bajo la hipótesis utilizando el método de flujos de caja a 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos y la exit yield.

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

Al 31 de diciembre de 2024

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

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

Al 31 de diciembre de 2023

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

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

7. Patrimonio Neto y Fondos Propios

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

Capital social

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

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

El aumento de capital fue íntegramente suscrito y desembolsado mediante la aportación no dineraria de dos derechos de crédito que JSS Master Holding ostentaba frente a dos filiales íntegramente participadas de la Sociedad, Ríos Rosas 24, Madrid S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U., por importe de 14.684.500 euros y 39.500.000 euros respectivamente (véase Nota 5).

Con fecha 23 de diciembre de 2024 la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó un aumento de capital mediante la emisión de 15.330.686 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una más una prima de emisión total de 144.669.314 euros, es decir, una prima de emisión de 9,44 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 10,44 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendió a la cantidad de 160.000.000 euros. Esta ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil antes de la formulación de las presentes cuentas anuales.

El aumento de capital fue íntegramente suscrito y desembolsado mediante la compensación de los créditos que JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l. y JS Immo Luxembourg S.A. ostentaban frente a la Sociedad, por importe de 40.000.000 euros y 120.000.000 euros respectivamente. Esta ampliación ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 26 de marzo de 2025.

Al 31 de diciembre de 2024 el capital social de Sociedad asciende a 24.350.307 euros, representado por 24.350.307 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, tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à.r.l.	12.441.059	-	12.441.059	51,09%
JS Immo Luxembourg, S.A	11.321.675	-	11.321.675	46,50%
Otros	587.573	-	587.573	2,41%

Los valores de cotización en el BME Growth de la Sociedad en el inicio, medio y cierre del ejercicio 2024 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros
	2024
Precio de inicio	8,60
Precio medio	8,95
Precio de cierre	9,30

Prima de emisión

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

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

Otras aportaciones de accionistas

En el ejercicio 2018, el entonces accionista único de la Sociedad realizó una aportación dineraria a la Sociedad de fondos por importe de 38.853.600 euros. Con fecha 26 de agosto de 2020 el entonces accionista único aprobó la capitalización de un importe de 3.060.929 euros. El saldo de estas aportaciones al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es de 35.792.671 euros.

Acciones propias

Todas las operaciones descritas a continuación se han llevado a cabo en el marco del contrato de liquidez formalizado por la Sociedad Dominante el 9 de septiembre de 2020 con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A.

X

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

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

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

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

Con fecha enero de 2024 la sociedad adquirió 519 acciones por valor de 9,23 euros cada una y, durante el mes de marzo se adquirieron 2.334 acciones por un valor total de 20.254 euros.

Como resultado de las operaciones descritas anteriormente, al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene registradas un número de 4.310 acciones propias por importe de 39.838 euros en el epígrafe de "acciones propias" del balance adjunto.

7.2 Reservas

Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el TRLSC.

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

8. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreedores varios	464.373	44.401
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 9)	204.366	247.249
	668.739	291.650

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

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

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	Días	
	2024	2023
Periodo medio de pago a proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	30	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	29	3

	Euros	
	2024	2023
Total pagos realizados	1.157.262	328.279
Total pagos pendientes	377.837	19.036

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2024 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

X

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

	2024	2023
Volumen monetario (euros)	226.738	165.711
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	15%	48%
Número de facturas	55	59
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	56%	63%

9. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldos acreedores:		
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IRPF	275	120
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	204.091	247.129
	204.366	247.249

9.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio. La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre 2024 y 2023 es la siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	2.410.448	4.322.058
Base imponible régimen tipo general		-
Base imponible contable SOCIMI	2.410.448	4.322.058
Cuota régimen general (25%)	-	-
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	-

9.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Euros	
	2024	2023
Pérdida/Ingreso contable antes de impuestos:	2.410.448	4.322.058
Resultado contable régimen general		-
Resultado contable régimen SOCIMI	2.410.448	4.322.058
Cuota líquida en régimen General (25%)	-	-
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Gasto (Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	-	-
Impuesto corriente	-	-
Impuesto diferido	-	-

9.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2024 se encuentran sujetos a revisión por las autoridades fiscales los ejercicios no prescritos.

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

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o período impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones. La Sociedad no tenía bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2024 ni 2023.

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

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

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

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

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

El desglose de las reservas al 31 de diciembre de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020 por tipo de gravamen es el siguiente:

	Euros				
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Sujetas al tipo de gravamen del 0%	1.427.238	995.032	854.799	552.663	82.011
Sujetas al tipo de gravamen del 15%	-	-	-	-	-
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-	-	-	-	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-	-	-	-	-

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

Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios en los ejercicios 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020 han sido los siguientes:

	Euros				
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Sujetas al tipo de gravamen del 0%	2.014.852	3.944.061	5.619.881	1.593.199	3.424.659
Sujetas al tipo de gravamen del 15%	-	-	-	-	-
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-	-	-	-	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 28 de junio de 2024 se aprobó la distribución de un dividendo como propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2023. El importe total a pagar ascendió a 14.852 euros.

Con fecha 20 de diciembre de 2024 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2024. El importe total a pagar ascendió a 2.000.000 euros.

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

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

	Fecha Adquisición
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	21 de septiembre de 2018
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	17 de mayo de 2018
TC6 Madrid, S.L.U	2 de marzo de 2023
Árma Real Estate SOCIMI, S.A.	11 de noviembre de 2024

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

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

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

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

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

La aplicación del Régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (el "Régimen Fiscal Especial de Neutralidad" y la "Ley del IS"), implica el deber de cumplir con determinadas obligaciones contables. En concreto, las sociedades que se benefician de la aplicación de este régimen fiscal especial deberán incluir determinada información en su memoria anual en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley del IS.

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

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

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

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

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

ASSETS			
	Reference(s)	Current year	Previous year
A. Subscribed capital unpaid	1101	0,00	0,00
I. Subscribed capital not called	1101	0,00	0,00
II. Subscribed capital called but unpaid	1102	0,00	0,00
B. Formation expenses	1103	0,00	0,00
C. Fixed assets	1104	185.772.173,24	36.907.143,22
I. Intangible assets	1105	0,00	0,00
II. Tangible assets	1106	0,00	0,00
III. Financial assets	1107	185.772.173,24	36.907.143,22
D. Current assets	1108	25.657.287,60	5.097.006,03
I. Stocks	1109	0,00	0,00
II. Debtors	1110	10.723.995,80	2.990.103,00
a) becoming due and payable within one year	1111	10.723.995,80	2.990.103,00
b) becoming due and payable after more than one year	1112	0,00	0,00
III. Investments	1113	0,00	0,00
IV. Cash at bank and in hand	1114	14.943.291,80	2.103.902,13
E. Prepayments	1115	0,00	0,00
TOTAL (ASSETS)	1116	211.439.460,84	42.004.149,25

CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES

	Reference(s)	Current year	Previous year
A. Capital and reserves			
I. Subscribed capital	101 5	12,351,803.62	435,468.76
II. Share premium account	102	680,000.00	680,000.00
III. Revaluation reserve	103	12,501,278.23	149,891.75
IV. Reserves	104	0.00	0.00
V. Profit or loss brought forward	105	0.00	0.00
VI. Profit or loss for the financial year	106	-394,422.99	0.00
VII. Interim dividends	107	435,061.82	-394,422.99
VIII. Capital investment subsidies	108	0.00	0.00
B. Provisions			
	109 6	537,542.76	359,604.06
C. Creditors			
a) becoming due and payable within one year	110 7	196,012,987.21	41,205,633.21
b) becoming due and payable after more than one year	111	2,517,500.44	3,019,453.51
D. Deferred income			
	112	193,495,426.77	38,185,179.70
	113	2,537,127.25	3,442.62
TOTAL (CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES)		211,439,460.84	42,804,149.25

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

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

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

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

No existen beneficios fiscales.



12. Ingresos y gastos

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El saldo registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 se corresponde con los dividendos obtenidos de la sociedad participada Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. por importe de 1.378.651 euros (3.556.813 euros en el ejercicio 2023), a los dividendos recibidos por parte de la sociedad participada Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U. por importe de 700.000 euros (49.078 euros en el ejercicio 2023) y a los dividendos recibidos por parte de la sociedad participada TC6 Madrid, S.L.U. por importe de 4.615.237 euros (1.000.000 euros en el ejercicio 2023) (véase Nota 5).

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Servicios de profesionales independientes	1.641.712	281.930
Servicios Bancarios	8.402	1.903
	1.650.114	283.833

12.3 Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Intereses de préstamos y otros		
Con empresas del Grupo (Nota 13.1)	2.133.326	-
Con vinculadas (Nota 13.1)	500.000	
Gastos financieros	2.633.326	-

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

13.1 Operaciones con empresas del Grupo, asociadas y vinculadas

La Sociedad 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 consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el ejercicio 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros
	Gastos Financieros
<i>Vinculadas:</i>	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	494.364
JS Immo Luxembourg S.A.	1.638.962
J. Safra Sarasin	500.000
	2.633.326

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad incurrió en unos gastos por importe de 500.000 euros asociado al aval bancario otorgado por la entidad financiera Banque J. Safra Sarasin. Dicho aval está vinculado a la financiación que la Sociedad ha obtenido para la adquisición de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

13.2 Saldos con empresas del Grupo, asociadas y vinculadas

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

31 de diciembre de 2024

	Euros
	Deuda financiera a corto plazo
<i>Vinculadas:</i>	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	10.336.966
JS Immo Luxembourg S.A.	50.971.865
	61.308.831

Con fecha 13 de junio de 2024 la Sociedad suscribió un contrato de financiación convertible con JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l y JS Immo Luxembourg S.A. por importe máximo de 225.000.000 euros convertible en el plazo de 12 meses desde su disposición y un tipo de interés anual de 3,5% + Euribor. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad dispuso de 222.200.000 euros.

Durante el ejercicio 2024, este préstamo ha devengado unos gastos financieros por importe de 2.133.326 euros.

El 23 de diciembre de 2024, con motivo del aumento de capital descrito en la Nota 7.1, se convirtieron 160.000.000 euros (158.704.180 euros de principal y 1.295.820 euros de intereses) en capital y prima de emisión.

Posteriormente, con fecha 24 de diciembre de 2024, la Sociedad optó por amortizar anticipadamente un importe de 3.000.000 euros, quedando un saldo vivo de 60.495.820 euros al 31 de diciembre de 2024. Adicionalmente al cierre del ejercicio 2024 se encuentran pendientes de pago 813.011 euros en concepto de intereses devengados y no pagados en el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo a corto plazo" del balance adjunto.

X

13.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2024 y 2023, ninguno de los miembros del Consejo de Administración ha percibido sueldos, dietas o remuneración de cualquier clase, ni anticipos ni créditos y no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con ninguna de dichas personas físicas.

La Sociedad no ha satisfecho en los ejercicios 2024 y 2023 importe alguno en concepto de pago por prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores de la Sociedad.

Asimismo, durante los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad no mantiene personal, por lo que no existe Alta Dirección, siendo desempeñadas estas funciones por los Administradores.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los Administradores de la Sociedad a cierre de los ejercicios 2024 y 2023:

Ejercicio 2024

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administradores	3	-
	3	-

Ejercicio 2023

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administradores	3	-
	3	-

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

Durante el ejercicio 2024 los miembros del Consejo de Administración de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

14. Otra información

14.1 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2024 y 2023, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la sociedad, Deloitte Auditores, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:



	Euros	
	2024	2023
Servicios de auditoría	51.748	24.500
Otros servicios de verificación	14.705	11.500
Total servicios profesionales	66.453	36.000

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

14.2 Información sobre medio ambiente

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

15. Información sobre la gestión del riesgo financiero

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

Riesgo de crédito

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

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

Riesgo de liquidez

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

La Sociedad 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 de la Sociedad.

En este sentido, el riesgo más significativo al que se expone la Sociedad es el de liquidez, como consecuencia de la obligación de pago relacionada con la financiación dispuesta a 31 de diciembre de 2024 (Nota 13.2). En este contexto, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales dicha financiación aún no ha sido renovada si bien, el accionista mayoritario, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l., ha manifestado que prestará el apoyo financiero necesario para continuar con sus operaciones y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes que figuran en el balance al 31 de diciembre de 2024. En base a esto, los Administradores de la Sociedad consideran el riesgo de liquidez mitigado a la fecha.

Riesgo de tipos de interés

La Sociedad está expuesta a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto en sus resultados y flujos de caja. Al 31 de diciembre de 2024, los Administradores de la Sociedad consideran que el riesgo de tipo de interés no es significativo.

Riesgo de precio

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

Riesgo fiscal

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

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 3).

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

16. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

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

17. Información en materia de prevención de riesgos penales

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

18. Hechos posteriores

Con fecha 25 de abril de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado un aumento de capital social de la Sociedad dominante mediante aportación dineraria por importe total de hasta 3.735.423,17 euros (nominal máximo de 357.902 euros y una prima de 3.377.521,17 euros), reconociendo el derecho de suscripción preferente de los accionistas en el momento de la ampliación. El periodo de suscripción preferente comenzará el 30 de abril de 2025 y finalizará el 14 de mayo de 2025.

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

JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Evolución de los negocios y situación del Grupo

Al cierre del ejercicio 2024 la Sociedad posee el 100% del capital social de las sociedades participadas: Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U y TC6 Madrid, S.L.U, que cuentan con tres activos inmobiliarios de oficinas (un activo en por cada sociedad participada), los cuales se encuentran ocupados al 100% por un inquilino en cada uno de ellos, y los cuales presentan unos contratos de arrendamiento a largo plazo. Adicionalmente, la Sociedad posee el 99,56% de la sociedad participada Árima Real Estate SOCIMI, S.A que cuenta con 9 activos inmobiliarios, los cuales presentan una ocupación media del 59% y tienen varios inquilinos por inmueble.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha obtenido un beneficio de explotación de 5.043.774 euros (4.322.058 euros en 2023) y beneficios antes de impuestos de 2.410.448 euros (4.322.058 euros en 2023).

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

	Euros	
	2024	2023
Patrimonio neto	264.522.734	104.152.183
Fondo de maniobra	(60.838.816)	1.518.728
INCN	6.693.888	4.605.891
Beneficio de explotación	2.410.448	4.322.058

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

Hechos posteriores

Con fecha 25 de abril de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado un aumento de capital social de la Sociedad dominante mediante aportación dineraria por importe total de hasta 3.735.423,17 euros (nominal máximo de 357.902 euros y una prima de 3.377.521,17 euros), reconociendo el derecho de suscripción preferente de los accionistas en el momento de la ampliación. El periodo de suscripción preferente comenzará el 30 de abril de 2025 y finalizará el 14 de mayo de 2025.

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

Expectativas para los próximos ejercicios

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

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

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

Información sobre acciones propias

Todas las operaciones descritas a continuación se han llevado a cabo en el marco del contrato de liquidez formalizado por la Sociedad Dominante el 9 de septiembre de 2020 con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A.

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

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

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

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

Con fecha enero de 2024 la sociedad adquirió 519 acciones por valor de 9,23 euros cada una y, durante el mes de marzo se adquirieron 2.334 acciones por un valor total de 20.254 euros.

Como resultado de las operaciones descritas anteriormente, al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene registradas un número de 4.310 acciones propias por importe de 39.838 euros en el epígrafe de "acciones propias" del balance adjunto.

Descripción general de la política de riesgos

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

Riesgo de crédito

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

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

Riesgo de liquidez

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

La Sociedad 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 de la Sociedad.

En este sentido, el riesgo más significativo al que se expone la Sociedad es el de liquidez, como consecuencia de la obligación de pago relacionada con la financiación dispuesta a 31 de diciembre de 2024 (Nota 13.2). En este contexto, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales dicha financiación aún no ha sido renovada si bien, el accionista mayoritario, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l., ha manifestado que prestará el apoyo financiero necesario para continuar con sus operaciones y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes que figuran en el balance al 31 de diciembre de 2024. En base a esto, los Administradores de la Sociedad consideran el riesgo de liquidez mitigado a la fecha.

Riesgo de tipos de interés

La Sociedad está expuesta a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto en sus resultados y flujos de caja. Al 31 de diciembre de 2024, los Administradores de la Sociedad consideran que el riesgo de tipo de interés no es significativo.

Riesgo de precio

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

Riesgo fiscal

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2024.

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

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

Período medio de pago

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2024, según la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, es de 30 días (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitan elevar dicho plazo máximo hasta los 60 días).

El periodo medio de pago a proveedores del ejercicio 2024 es de 30 días.

Otra información

En el ejercicio 2024, la Sociedad carece de personal propio, por lo que las funciones de Alta Dirección de la Sociedad las lleva a cabo el Consejo de Administración.

Reformulación de Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2024 por el Consejo de Administración

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los miembros del Consejo de Administración de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. han reformulado las presentes cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 25 de abril de 2025

D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos

D. Ronnie Neefs

D. José Rodríguez-Ponga Linares

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

Cuentas anuales consolidadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2024 e
Informe de Gestión Consolidado,
junto con el informe de
auditoría Independiente

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de resultados, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona doce activos inmobiliarios para su arrendamiento situados en España. Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Al 31 de diciembre de 2024, la cartera de activos inmobiliarios estaba valorada en 580.840 miles de euros.

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

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Asimismo, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las notas 5.2 y 6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 adjuntas.

Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI

Descripción

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Por último, hemos revisado que las notas 1, 14 y 20 de la memoria consolidada del ejercicio 2024 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad del Grupo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre el contenido de la nota 3.1, en la que se indica que, con fecha 31 de marzo de 2025, los administradores de la Sociedad dominante procedieron a formular las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2024, respecto de las cuales, con fecha 11 de abril de 2025, emitimos nuestro informe de auditoría en el que expresamos una opinión favorable. Con fecha 25 de abril de 2025 los administradores de la Sociedad dominante han reformulado las citadas cuentas anuales consolidadas, a los efectos de incorporar la información descrita en la nota 24 de la memoria adjunta, sustituyendo por tanto este informe al previamente emitido. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

DELOITTE AUDITORES, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Eva Pardina Rivas
Inscrito en el R.O.A.C. nº 23510

28 de abril de 2025



DELOITTE
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/14169

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2024 elaboradas
conforme a Normas Internacionales de Información
Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2024

17

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

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Miles de euros)

	Notas de la memoria	31.12.2024	31.12.2023 (*)	01.01.2023 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31.12.2024	31.12.2023 (*)	01.01.2023 (*)
ACTIVO					PATRIMONIO NETO				
ACTIVO NO CORRIENTE					ACTIVO NO CORRIENTE				
Inmovilizado material					Capital suscrito		318.281	120.251	70.184
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	580.840	275.189	148.312	Prima de emisión		318.497	118.720	66.342
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 6.2	8.047	4.447	5.028	Reservas		202.590	57.931	5.000
Otros activos financieros	Nota 11	593	2.416	1.184	Otras aportaciones de accionistas		15.946	17.743	7.756
Derivados	Nota 13	593	2.031	3.842	Acciones y participaciones en patrimonio propio		35.793	35.793	17.295
Activos por impuesto diferido	Nota 8.2	810	1	1	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(40)	(13)	35.793
Periodificaciones a largo plazo					Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		40.256	2.142	(5)
					Dividendo a cuenta		(2.000)	(3.875)	3.117
					AUDRES POR CAMBIOS DE VALOR		190	2.031	(2.000)
					INTERESES DE SOCIOS EXTERNOS		1.154	-	9.842
					PASIVO NO CORRIENTE				
					Deudas a largo plazo		146.377	111.263	86.055
					Deudas con entidades de crédito		146.447	67.148	80.438
					Derivados		139.255	64.727	79.254
					Otros pasivos financieros		153	-	-
					Otros pasivos no corrientes		4.038	2.417	1.184
					Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		413	-	-
							2.417	44.117	5.617
ACTIVO CORRIENTE					PASIVO CORRIENTE				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8.1	19.432	4.380	3.579	Deudas a corto plazo		145.355	2.005	679
Clientes por ventas y prestación de servicios y otros deudores		3.431	707	1	Deudas con entidades de crédito		69.001	204	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 13	3.071	707	-	Otros pasivos corrientes		68.466	-	-
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 16.2	350	-	-	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		535	204	53
Inversiones financieras a corto plazo		217	-	-	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		61.945	887	914
Otros activos financieros	Nota 8.2	50	-	-	Acreeedores varios		14.663	914	626
Derivados	Nota 11	667	-	-	Personal		6.101	62	140
Periodificaciones a corto plazo	Nota 8.2	1.393	-	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas		7.332	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	13.170	3.673	3.578	Periodificaciones a corto plazo		1.230	852	486
TOTAL ACTIVO		609.813	234.017	156.918	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		609.813	234.017	156.918

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2024.

(*) Cifras no auditadas (ver Nota 3.2)

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2024

(Miles de euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 15.1	19.692	12.043
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	Nota 6	(8.661)	(3.907)
Otros ingresos de explotación		2	-
Gastos de personal	Nota 15.2	(1.070)	-
Otros gastos de explotación	Nota 15.3	(4.161)	(1.308)
Servicios externos		(3.244)	(663)
Tributos		(917)	(645)
Amortización del inmovilizado		(11)	-
Otros resultados		-	1
Diferencias negativas en combinaciones de negocios	Nota 2.2	41.842	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		47.633	6.829
Ingresos financieros		169	-
Gastos financieros	Nota 15.4	(7.517)	(4.687)
Con entidades financieras	Notas 11 y 16.1	(3.029)	(2.497)
Con empresas del Grupo y asociadas	Nota 16.1	(4.488)	(2.190)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(44)	-
RESULTADO FINANCIERO		(7.392)	(4.687)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		40.241	2.142
Impuestos sobre beneficios	Nota 13.2	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		40.241	2.142
Resultado atribuido a la sociedad dominante		40.256	2.142
Resultado atribuido a socios externos		(15)	-

(*) Cifras no auditadas (ver Nota 3.2)

Beneficio básico y diluido por acción		4,46	0,43
--	--	-------------	-------------

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2024.



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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2024
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024
(Miles de euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO			
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto - Por cobertura de flujos de efectivo		40.241	2.142
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	Nota 11	(1.841)	(1.811)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		38.400	331
Atribuidos a la Sociedad Dominante		38.400	331
Atribuidos a Socios Externos		38.415	331

(*) Cifras no auditadas (ver Nota 3.2)

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados correspondiente al ejercicio 2024.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2024

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas consolidadas	Reservas consolidadas IFRS	Otras aportaciones de accionistas	Dividendo a cuenta	Acciones y participaciones propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Ajustes por cambios de valor	Saldos Externos	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2022	5.000	7.756	860	99	16.436	35.793	(2.900)	(5)	(9)	3.312	3.442	-	51.748
Ajuste primera aplicación IFRS	-	-	-	-	16.436	35.793	(2.900)	-	-	3.312	-	-	6.631
Saldo al 31 de diciembre de 2022 ajustado (*)	5.000	7.756	860	99	16.436	35.793	(2.900)	(5)	(9)	3.312	3.442	-	58.379
Operaciones con accionistas:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.242	(1.811)	-	231
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ampliación de capital	4.020	50.165	-	-	-	-	(3.875)	-	-	-	-	-	(3.875)
- Distribución del resultado 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado	-	-	140	208	-	-	2.900	-	-	(3.312)	-	-	(64)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	(10)	-	-	-	-	(10)
Saldo al 31 de diciembre de 2023 (*)	9.020	57.921	1.000	307	16.436	35.793	(3.875)	(15)	(9)	2.142	2.031	-	120.751
Operaciones con accionistas:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.258	(1.841)	(15)	38.400
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ampliación de capital	15.331	144.669	-	-	-	-	(2.000)	-	-	-	-	-	(2.000)
- Distribución del resultado 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado	-	-	432	100	-	-	3.875	-	-	(4.430)	-	-	(4)
Otras variaciones de patrimonio neto:	-	-	-	-	(2.288)	-	-	-	-	2.288	-	-	-
-Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	(25)	-	-	-	1.169	1.169
- Combinaciones de negocios	-	-	-	-	-	-	-	(40)	(9)	40.756	-	-	(25)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	24.351	202.590	1.432	416	14.148	35.793	(2.000)	(40)	(9)	40.756	190	1.154	318.281

Las Notas 1 a 34 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2024.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2024

(Miles de euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		9.918	6.624
Resultado del ejercicio antes de impuestos		40.241	2.142
Ajustes al resultado:		(25.778)	8.593
- Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias	Nota 6	8.661	3.907
- Amortización del inmovilizado		11	-
- Ingresos financieros		(169)	-
- Gastos financieros	Nota 15.4	7.561	4.686
- Diferencias negativas de primera consolidación		(41.842)	-
Cambios en el capital corriente		66	(417)
- Existencias			1
- Deudores y otras cuentas a cobrar		5.741	(707)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(5.416)	289
- Otros activos y pasivos no corrientes		(259)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(4.611)	(3.694)
- Pagos de intereses		(4.611)	(3.694)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(207.232)	(82.016)
Pagos por inversiones		(207.232)	(82.016)
- Inversiones en empresas del Grupo		(201.069)	-
- Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material		(6.163)	(80.784)
- Otros activos financieros		-	(1.232)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		206.811	75.487
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		159.975	(5)
- Acciones propias	Nota 10.1	(25)	(5)
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Notas 10.1 y 16.2	160.000	-
Cobros y pagos por instrumentos de activo financiero		(3.226)	-
- Otras deudas		(3.226)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		52.077	79.436
- Deudas con empresas del Grupo y asociadas		55.604	92.685
- Deudas con entidades de crédito		(3.499)	(14.685)
- Otras deudas		(28)	1.436
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(2.015)	(3.944)
- Dividendos	Nota 4	(2.015)	(3.944)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		9.497	95
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.673	3.578
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		13.170	3.673

(*) Cifras no auditadas (ver Nota 3.2)

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2024.

X

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

1. Naturaleza y actividad del Grupo

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

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

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

Con fecha 26 de agosto de 2020, el accionista único de la Sociedad Dominante en aquel momento (JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à.r.l., "**JSS Master Holding**") decidió ampliar el capital social de la misma en la cantidad de 3.061 miles de euros mediante la creación de 3.060.929 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal con cargo a otras aportaciones de accionistas. La ampliación fue suscrita en su totalidad por el Accionista Único de la Sociedad Dominante. Con fecha 31 de agosto de 2020 fue inscrita en el Registro Mercantil.

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

Desde el 25 de septiembre de 2020, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil), gozando todas ellas de iguales derechos políticos y económicos. El valor de cotización de salida fue de 11,60 euros por acción. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2024 es de 8,60 euros y la cotización media del último trimestre ha ascendido, de igual modo, a 8,60 euros por acción.

El objeto social de la Sociedad Dominante consiste en:

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

La duración de la Sociedad Dominante es indefinida y dio comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura pública de constitución. El grupo de sociedades encabezado por la Sociedad

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Dominante cierra sus ejercicios sociales el 31 de diciembre de cada año. Todas las actividades del grupo se realizan únicamente en territorio español.

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

La sociedad dominante directa de la Sociedad Dominante es JSS Master Holding, con domicilio social en rue 5 Jean Monnet 2180 Luxemburgo. La sociedad dominante de este grupo de sociedades, integrado por JSS Master Holding, la Sociedad Dominante y sus entidades filiales es J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 de la Sociedad Dominante fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el 27 de marzo de 2024, siendo aprobadas por la Junta General de accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de junio de 2024 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid. Las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el grupo encabezado por la Sociedad Dominante (el "Grupo") (Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U., y TC6 Madrid, S.L.U.), del ejercicio 2023, formuladas por sus Administradores correspondientes, se aprobaron por el socio único (esto es, la Sociedad Dominante) con fecha 27 de mayo de 2024.

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity" todas las entidades emisoras deben remitir al Mercado sus cuentas anuales individuales y consolidadas.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del 31 de marzo de 2025, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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

1.1 Régimen SOCIMI

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

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

- a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI.

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

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el IS se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de sus socios, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del IS.

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

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

2. Sociedades dependientes y multigrupo

2.1 Sociedades dependientes

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

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

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

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

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

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

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

Las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación en los ejercicios 2024 y 2023, y la información relacionada con las mismas son las siguientes:

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Ejercicio 2024

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

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

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

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

Ejercicio 2023

Denominación / Actividad / Domicilio	% Directo del Grupo	Euros				
		Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
			Explotación	Neto		
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	4	5.487	3.479	37.580	41.063
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (b) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3	764	(179)	24.281	24.105
TC6 MADRID, S.L.U. (b) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	4	3.150	1.416	38.499	39.919

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

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

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

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

2.2 Variaciones en el perímetro de consolidación

2024

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

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

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

El 8 de noviembre de 2024, al cumplirse los requisitos legalmente establecidos en el artículo 116 de la LMV y en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, para el ejercicio del derecho de compra forzosa (*sell out*) por parte de los restantes accionistas de Árima y para el ejercicio del derecho de venta forzosa (*squeeze-out*) por parte del Oferente, la Sociedad comunicó a través de Otra Información Relevante ("OIR") que no exigiría la venta forzosa a los accionistas de Árima, sin perjuicio de que los que así lo desearan pudiesen ejercitar su derecho de compra forzosa (en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta). Una vez liquidada la OPA y hasta el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante recibió solicitudes de compra forzosa por parte de accionistas titulares de 61.460 acciones que representan un 0,24% del capital social de Árima. Tras la adquisición de dichas acciones, el importe total desembolsado por la adquisición del 99,56% del capital social de Árima (25.868.536 acciones) ha ascendido a 222.728 miles de euros al 31 de diciembre de 2024.

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

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

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

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

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

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

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

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

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

Si la adquisición se hubiera producido al 1 de enero de 2024, los ingresos ordinarios del Grupo del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 habrían ascendido a 29.831 miles de euros, correspondiendo de dicho importe 12.182 miles de euros al subgrupo consolidado de Árima. Por su parte, el resultado consolidado del ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2024 habría ascendido en 13.068 miles de euros, correspondiendo de este importe 30.650 miles de euros (pérdidas) al subgrupo consolidado de Árima. Este párrafo no toma en consideración los intereses que se hubieran devengado durante el año por los créditos necesarios para la adquisición o una variación relativa de la contraprestación sobre el valor contable de los activos, así como la potencial variación de la diferencia negativa de consolidación reconocida.

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

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

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

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

2023

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

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

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el valor añadido, o la norma que la sustituya en el futuro.
2. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

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

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 se han formulado a partir de los registros contables de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y de sus sociedades dependientes habiendo sido preparadas de conformidad con:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes a 31 de diciembre de 2024 y del rendimiento financiero consolidado, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio 2024, estas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas aplicando las normas vigentes a 31 de diciembre de 2024.

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo JSS del ejercicio 2024 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante con fecha 31 de marzo de 2025 y reformuladas con fecha 25 de abril de 2025 para incluir determinada información adicional en la Nota 24 de Hechos posteriores.

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

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

En consecuencia, el Grupo ha preparado sus estados financieros que cumplen con las NIIF aplicables a 31 de diciembre de 2024, junto con los datos del período comparativo para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, como se describe en el resumen de políticas contables significativas. Los estados financieros de apertura se presentan al 1 de enero de 2023, siendo esta la fecha de transición al marco normativo internacional. Por otro lado, se ha considerado que las NIIF permiten ciertas exenciones en la presentación de los estados financieros de apertura con arreglo a las NIIF.

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

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

(*) Datos auditados

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

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

ACTIVO	31.12.2023 (*) NOFCAC	Ajustes NOFCAC-IFRS	31.12.2023 IFRS	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2023 (*) NOFCAC	Ajustes NOFCAC-IFRS	31.12.2023 IFRS
ACTIVO NO CORRIENTE	215.489	14.148	229.637	PATRIMONIO NETO	106.603	14.148	120.751
Inversiones inmobiliarias	211.041	14.148	225.189	FONDOS PROPIOS:	104.572	14.148	118.720
Inversiones financieras a largo plazo	4.447	-	4.447	Capital suscrito	9.070	-	9.070
Otros activos financieros	2.416	-	2.416	Prima de emisión	57.924	-	57.924
Derivados	2.031	-	2.031	Reservas	1.107	16.436	17.543
Activos por impuesto diferido	1	-	1	Otras aportaciones de accionistas	35.793	-	35.793
				Acciones y participaciones en patrimonio propio	(18)	-	(18)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores	(9)	-	(9)
				Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	4.430	(2.288)	2.142
				Dividendo a cuenta	(3.875)	-	(3.875)
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	2.031	-	2.031
				PASIVO NO CORRIENTE	111.261	-	111.261
				Deudas a largo plazo	67.144	-	67.144
				Deudas con entidades de crédito	64.727	-	64.727
				Otros pasivos financieros	2.417	-	2.417
				Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	44.117	-	44.117
				PASIVO CORRIENTE	2.005	-	2.005
				Deudas a corto plazo	204	-	204
				Otros pasivos corrientes	204	-	204
				Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	887	-	887
ACTIVO CORRIENTE	4.380	-	4.380	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	914	-	914
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	707	-	707	Acreedores varios	62	-	62
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.673	-	3.673	Otras deudas con las Administraciones Públicas	852	-	852
TOTAL ACTIVO	219.869	14.148	234.017	TOTAL PASIVO	219.869	14.148	234.017

(*) Datos auditados

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

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

(*) Datos auditados

Notas de la conciliación del balance consolidado al 1 de enero de 2023, al 31 de diciembre de 2023 y de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023:

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

3.3 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2024 el fondo de maniobra del Grupo es negativo en 125.803 miles de euros (positivo en 2.375 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), derivado principalmente de la deuda dispuesta para la adquisición de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. por importe de 60,5 millones de euros y de la clasificación como pasivo corriente de la totalidad de la deuda dispuesta asociada a la financiación por importe de 63 millones de euros, cuyo vencimiento final es el 21 de septiembre de 2025.

En este contexto, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas dichas financiaciones aún no han sido renovadas, el accionista mayoritario, JSS Global Real Estate Fund Master

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Holding Company, S.à r.l., ha manifestado que prestará el apoyo financiero necesario para continuar con sus operaciones y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes que figuran en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2024. En base a esto, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento ya que esperan que esta situación no afecte al desarrollo futuro de la misma ni al cumplimiento de sus compromisos, concluyendo favorablemente sobre la continuidad de las operaciones.

3.4 Normas, mejoras e interpretaciones que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2024

Durante el ejercicio 2024 entraron en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2024:

Aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2024

- Modificación a la NIIF 16 "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior": Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior (sale & lease back).
- Modificación a la NIC 1 "Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y aquellos sujetos a "covenants": Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos y en particular de aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants.
- Modificación Modificación a la NIC 7 y NIIF 7 "Acuerdos de financiación con proveedores": Esta modificación incluye requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos de financiación con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, se haya dejado de aplicar.

Normas e interpretaciones que no son efectivas a partir del 1 de enero de 2024

A fecha de aprobación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB, pero no habían entrado aun en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las Cuentas Anuales Consolidadas, o bien porque no han sido aun adoptadas por la Unión Europea.

Aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2025

- Modificación a la NIC 21 "Ausencia de convertibilidad": Esta modificación establece un enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar

Del mismo modo, las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones no estaban vigentes en 2024, no estando aprobadas en la UE para su uso:

- NIIF 18 "Presentación y desgloses de estados financieros": El objetivo de esta nueva norma es establecer los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, actualmente en vigor
- NIIF 19 "Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública": El objetivo de esta nueva norma es detallar los desgloses que una subsidiaria puede aplicar opcionalmente en la emisión de sus estados financieros.
- Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 "Clasificación y valoración de instrumentos financieros": Esta modificación aclara los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales.

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

- Modificación a la NIIF 9 y NIIF 7 "Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza".
- Mejoras anuales (vol. 11): El objetivo de estas mejoras es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para aclarar o corregir aspectos menores.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2025 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

3.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo. Dicha información es utilizada 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.

La preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo de conformidad con NIIF-UE requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo.

En este sentido, se resume a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de los estados financieros consolidados.

1. El cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Nota 5.2). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes.
3. La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 5.7).
4. La gestión del riesgo financiero (véase Nota 20).
5. La evaluación del cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Nota 22).
6. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.4).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del 2024, 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 resultados consolidadas futuras.

3.6 Cambio en las estimaciones

A pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante se han realizado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2024, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en los estados financieros consolidados de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos periodos se registraría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva.

3.7 Moneda funcional y de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 se presentan en miles de euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

3.8 Comparación de la información

A efectos comparativos, el balance consolidado, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 se presentan comparativamente con información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023. Tal y como se ha descrito anteriormente el estado de situación financiera de apertura ha sido preparado a 1 de enero de 2023, fecha de transición del Grupo a las NIIF-UE.

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

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

3.9 Agrupación de partidas

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

3.10 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, que será aprobado por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

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

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

	Miles de euros				
	2024	2023	2022	2021	2020
Dividendos distribuidos	2.015	3.944	5.620	1.593	3.425

Con fecha 28 de junio de 2024, la Junta General de accionistas la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo complementario por importe de 15 miles de euros el cual fue totalmente desembolsado el 26 de julio de 2024.

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

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponían de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Miles de euros
	Estado Contable
Beneficio antes de impuestos a 20 de diciembre de 2024:	3.539
Previsión Impuesto de Sociedades	-
Beneficio después de Impuestos a 20 de diciembre de 2024:	3.539
Dotación a reserva legal	(245)
Compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	(9)
Cantidad máxima a distribuir	3.285
Cantidad propuesta a distribuir	2.000
Previsión de tesorería del periodo comprendido 1 de enero de 2024 y 20 de diciembre de 2024:	
Saldos de tesorería a 20 de diciembre de 2024	7.094
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	
- Cobros / Pagos proyectados	1.705
Pago dividendo a cuenta propuesto a distribuir	(2.000)
Saldo de tesorería proyectada al 20 de diciembre de 2024:	6.799

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

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

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

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

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

5. Normas de valoración

A continuación se detallan las normas de valoración aplicadas a los estados financieros consolidados y notas explicativas del Grupo:

5.1 Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

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

Homogeneización de partidas

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

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Combinaciones de negocios

En las combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de adquisición. La fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido. La contraprestación transferida se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio neto emitidos por el Grupo a cambio del control de la entidad adquirida. Los costes de adquisición, tales como los honorarios profesionales, no forman parte del coste de la combinación de negocios y se imputan al Estado de Resultado Global Consolidado.

Por otro lado, la contraprestación contingente, en su caso, se valora a valor razonable a la fecha de adquisición. La modificación posterior del valor razonable de la contraprestación contingente se imputa a la cuenta de resultados consolidada salvo que dicha modificación tenga lugar dentro del límite de tiempo de un año que se establece como periodo de contabilidad provisional, en cuyo caso modificará el fondo de comercio.

El fondo de comercio se calcula como la diferencia entre la suma de la contraprestación transferida, más los intereses minoritarios, más el valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida, menos los activos netos identificables de la adquirida.

En el caso de que el coste de adquisición de los activos netos identificables fuese inferior a su valor razonable, este menor valor se reconoce en la Cuenta de Resultados Consolidada del ejercicio.

5.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que surgen.

Durante el periodo de ejecución de obras, se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros. En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable.

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias el Grupo encarga a expertos independientes valoraciones de todos sus activos, al menos, a 30 de junio y 31 de diciembre de cada ejercicio. Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a fecha de tasación. Para los edificios con superficies no alquiladas, estos son valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los cambios de valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados consolidada.

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 resultados 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 resultados 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.

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

El Grupo estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la valoración 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 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2024 el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

Si el Grupo actúa como arrendatario, en la fecha de inicio de un arrendamiento, debe reconocer un pasivo inicialmente por el valor actual para recoger los pagos futuros por el arrendamiento ("Pasivo por arrendamiento" descontado al tipo de interés implícito o, en caso de que no se pueda obtener, al tipo de interés al que el arrendatario se financiaría en mercado para una operación de vencimiento y riesgo similar) y un activo que representa el derecho de uso del activo subyacente durante el plazo del arrendamiento ("Activo por derecho de uso").

Los pagos por arrendamiento pendientes se componen de los pagos fijos, menos cualquier incentivo a cobrar, los pagos variables que dependen de un índice o tasa valorados inicialmente por el índice o tasa aplicable en la fecha de comienzo, los importes que se espera pagar por garantías de valor residual, el precio de ejercicio de la opción de compra cuyo ejercicio sea razonablemente cierto y los pagos por indemnizaciones por cancelación de contrato, siempre que el plazo de arrendamiento refleje el ejercicio de la opción de cancelación.

El activo por derecho de uso se compone del importe del pasivo por arrendamiento, cualquier pago por arrendamiento realizado en o con anterioridad a la fecha de comienzo menos los incentivos recibidos, los costes iniciales directos incurridos y una estimación de los costes de desmantelamiento o restauración a incurrir.

Los arrendatarios deben reconocer por separado el gasto por intereses del pasivo por arrendamiento y el gasto por depreciación del derecho de uso del activo. Cabe destacar que dentro de los pagos futuros del arrendamiento (a efectos del cálculo del valor inicial del pasivo) no se incluyen los pagos que sean variables y que no dependan de un índice (como el IPC o un índice de precios de arrendamiento aplicable) o de un tipo (como el euríbor).

Si bien, los arrendatarios están obligados a medir nuevamente el pasivo por arrendamiento en el caso de que ocurran ciertos eventos (como un cambio en el plazo o en los pagos por arrendamiento). El importe de la nueva medición del pasivo por arrendamiento se reconoce como un ajuste al activo por derecho de uso.

La norma incluye dos excepciones al reconocimiento del activo y pasivo por arrendamiento por los arrendatarios para los cuales se registrará el gasto en el estado de resultados de acuerdo a su devengo:

- Arrendamientos de bajo valor: se refiere aquellos arrendamientos poco significativos, es decir, aquellos contratos cuyo activo subyacente se le atribuye un valor como poco relevante.
- Arrendamiento de corto plazo: aquellos contratos cuyo plazo estimado de alquiler sea inferior a 12 meses.

La Dirección ha realizado un análisis teniendo en cuenta que el Grupo sólo actúa como arrendatario en el contrato en el que Árima alquila las oficinas donde desarrolla su actividad y los términos de éste. De dicho análisis ha concluido que el impacto por el reconocimiento del activo y pasivo descontado al tipo de interés implícito no es relevante, teniendo en cuenta la estructura del balance del Grupo y sus obligaciones financieras. Los pagos mínimos totales futuros por los arrendamientos operativos no cancelables a 31 de diciembre de 2024 ascienden a 72 miles de euros.

Si el Grupo actúa como arrendador, Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos.

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, de acuerdo con lo indicado en la Nota 5.9.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.

5.4 Instrumentos financieros

Clasificación de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo y se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio desarrolladas en la NIC 32 "Instrumentos financieros: Presentación". El Grupo reclasifica los activos financieros cuando modifica el modelo de negocio para su gestión. El Grupo no reclasifica los pasivos financieros.

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo cuenta principalmente con los siguientes activos y pasivos financieros: fianzas, cuentas a cobrar, tesorería, deuda financiera y cuentas a pagar. La totalidad de los activos y pasivos financieros se encuentran valorados a coste amortizado.

Activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado

El Grupo clasifica como activos y pasivos financieros a coste amortizado los préstamos y cuentas a cobrar, así como los pasivos financieros (incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar).

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se corresponden principalmente con fianzas depositadas en entes públicos, recibidas, a su vez, de los arrendatarios, o con tesorería depositada en cuentas bancarias remuneradas. Se presentan como activos corrientes, excepto aquellos con vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera consolidado, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar originados a cambio de entregas de efectivo o por operaciones comerciales se incluyen en "Activos financieros con empresas asociadas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el estado de situación financiera consolidado y las fianzas y depósitos realizados se han incluido en "Activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" en función de su vencimiento.

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción directamente atribuibles a los mismos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Deterioro de valor e incobrabilidad de activos financieros

El Grupo reconoce en resultados una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas de los activos financieros valorados a coste amortizado.

Para la evaluación de la corrección valorativa de las cuentas por cobrar por arrendamientos, el Grupo aplica el enfoque simplificado contemplado en la NIIF 9 de acuerdo con los términos detallados al final del presente apartado. Para el resto de activos financieros el Grupo valora en cada fecha de cierre la corrección valorativa en un importe igual a las pérdidas de crédito esperadas en los siguientes doce meses, aun cuando no se haya producido un incremento significativo del riesgo de impago de los mismos.

Las pérdidas de crédito esperadas representan la diferencia entre los flujos contractuales y los esperados, tanto en importe, como en plazo.

Si el activo financiero se encuentra garantizado, el cálculo del deterioro de valor se determina por el valor actual de los flujos que podrían resultar de la adjudicación, netos de los costes de adjudicación y venta, descontados al tipo de interés efectivo original. En la medida en que el activo financiero no

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

estuviera garantizado, el Grupo aplica los mismos criterios a partir del momento en el que la adjudicación se considere probable.

El Grupo considera que el efectivo y los equivalentes de efectivo tienen un riesgo de crédito bajo de acuerdo con las calificaciones crediticias de las entidades financieras en las que se encuentra depositado tanto el efectivo como los depósitos.

Para los deudores comerciales, el Grupo determina las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de los activos financieros teniendo en cuenta información colectiva, ya que la totalidad de los mismos se componen de cuentas por cobrar por arrendamientos, e individualizada. Las pérdidas de crédito esperadas se estiman de la totalidad de las cuentas por cobrar una vez las mismas alcanzan un vencimiento superior a 90 días, en base a información proyectada e histórica que está razonablemente disponible.

A partir de 90 días con saldos vencidos e impagados, se considera que el riesgo de impagos de los deudores comerciales ha aumentado de forma significativa, por lo que se procede a la estimación del deterioro de los saldos mantenidos, descontando las fianzas, depósitos y avales recibidos en virtud del contrato de arrendamiento.

Bajas, modificaciones y cancelaciones de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

Bajas y modificaciones de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien esté legalmente dispensado de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en resultados formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando el Grupo tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.

El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

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

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

La tabla siguiente presenta los activos financieros y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable al 31 de diciembre de 2024 y 2023 (en miles de euros):

Ejercicio 2024

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
- Instrumentos financieros derivados (Nota 11)	-	593	-	593
Total activos	-	593	-	593

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

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Ejercicio 2023

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 16)	-	2.031	-	2.031
Total activos	-	2.031	-	2.031

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, las inversiones inmobiliarias se encuadran dentro del nivel 3.

5.5. Instrumentos financieros derivados

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

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

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

- 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 resultados en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

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

5.6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios.

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

5.7 Provisiones y Contingencias

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

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

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

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

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

5.8 Prestaciones a los empleados

Obligaciones a corto plazo y bonus

Los pasivos por sueldos y salarios, que se espera que se vayan a liquidar antes de los doce meses siguientes al cierre del ejercicio en el que los empleados prestan los correspondientes servicios, se reconocen en el ejercicio sobre el que se informa y se valoran por los importes que se espera pagar cuando se liquiden los pasivos. Los pasivos se presentan en el balance consolidado como obligaciones corrientes por prestaciones a los empleados.

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión del Grupo de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación, o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado, sin posibilidad de retirada. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

5.9 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

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

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.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

5.10 Impuesto sobre las ganancias

5.10.1 Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

5.10.2 Régimen SOCIMI

La Sociedad Dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada en la Ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad dominante está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre las ganancias del 0% (ver Nota 1.1).

5.11 Activos y pasivos corrientes

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

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

5.12 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.

5.13 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.

5.14 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.

5.15 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:

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

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

5.16 Beneficio básico y diluido por acción

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho ejercicio, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo.

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

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2024 y 2023 se muestran a continuación.

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Ejercicio 2024

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

Ejercicio 2023

	Miles de euros			
	31/12/2023	Adiciones	Cambios en valor razonable	31/12/2024
Valor razonable: Inmuebles para arrendamiento	148.132	80.964	(3.907)	225.189
Inversiones inmobiliarias	148.132	80.964	(3.907)	225.189

El desglose de las citadas inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Ejercicio 2024

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

Ejercicio 2023

	Miles de euros			
	01/01/2023	Adiciones	Cambios de valor razonable	31/12/2023
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	121.612	-	(6.448)	115.164
Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U.	26.700	-	(1.200)	25.500
TC6 Madrid, S.L.U.	-	80.964	3.741	84.525
	148.312	80.964	(3.907)	225.189

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Inmuebles para arrendamiento

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

Con fecha 11 de noviembre de 2024, la Sociedad Dominante adquirió el 99,56% de la sociedad Árima Real Estate SOCIMI, S.A. la cual es propietaria de 9 inmuebles (8 destinados a oficinas y una nave logística) todos ellos localizados en Madrid. El valor razonable total, incluyendo un derecho de adquisición por un valor inicial de 2.142 miles de euros para la compra de un inmueble de oficinas, al 31 de diciembre de 2024 asciende a 361.521 miles de euros.

Dentro de este epígrafe se encuentran registrados al 31 de diciembre de 2024:

- Un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid en la calle Ríos Rosas nº 24. El inmueble se encuentra arrendado al Canal de Isabel II en virtud de un contrato de fecha 17 de octubre de 2017.
- Un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid en la calle Camino de Santiago nº 40 (Las Tablas). El inmueble se encuentra arrendado a la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. en virtud de un contrato de fecha 19 de noviembre de 2010.
- Un edificio destinado a oficinas sito en Tres Cantos (Madrid) en la Avenida Artesanos nº 6. El inmueble se encuentra arrendado a Telefónica en virtud de un contrato de fecha 28 de diciembre de 2010.
- Ocho edificios destinados a oficinas sitios en Madrid y un edificio logístico sito en San Agustín de Guadalix (Madrid) arrendados a distinto inquilinos en virtud de los diferentes contratos firmados entre las partes.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2024, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Durante el ejercicio 2024, el Grupo ha incurrido en costes, proyectos de rehabilitación y mejoras por valor de 6.160 miles de euros, enmarcados en la estrategia corporativa de creación de valor.

El Grupo al 31 de diciembre del 2024 y 2023, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias a excepción de los contratos para los proyectos de rehabilitación y mejoras. Los compromisos que se derivan de dichos proyectos de rehabilitación en curso y el derecho para la adquisición de un inmueble de oficinas ascienden a 59.395 miles de euros. Se espera que las salidas de flujos se produzcan durante los ejercicios 2025 y 2026, reflejándose así en los flujos de caja de cada uno de los activos correspondientes. Se financiarán a través de una combinación de fondos propios y deuda con entidades de crédito que permita un equilibrio adecuado.

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Grupo, tiene como garantía hipotecaria de los préstamos hipotecarios indicados en la Nota 11, determinadas inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2024 el Grupo explotaba en este epígrafe 170.775 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, con un grado de ocupación media del 88% (66.671 metros cuadrados a 31 de diciembre de 2023).

Deterioro de valor

La determinación del valor razonable para los activos inmobiliarios ubicados en la calle Camino de Santiago nº 40 (Las Tablas) y en la Avenida Artesanos nº 6 al 31 de diciembre de 2024 han sido realizadas por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado Institucional.

La determinación del valor razonable para el activo inmobiliario ubicado en la calle Ríos Rosas nº 24 al 31 de diciembre de 2024 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.

La determinación del valor razonable para los activos inmobiliarios de Árima Real Estate SOCIMI, S.A., y sociedades dependientes, al 31 de diciembre de 2024 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), han sido realizadas bajo la hipótesis utilizando el método de flujos de caja a 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos y la exit yield.

En relación a los activos inmobiliarios de Árima, cabe señalar que a 31 de diciembre de 2024 se solicitaron valoraciones de la totalidad de las inversiones inmobiliarias, exceptuando el derecho de adquisición por un valor inicial de 2.142 miles de euros para la compra de un inmueble de oficinas en el eje urbano de negocios M30-A2.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Aguirre Newman, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A.) en las fechas indicadas, no vinculados al Grupo, asciende a 580.840 miles de euros (225.189 miles de euros al 31 de diciembre de 2023). Derivada de estas valoraciones se ha registrado una variación negativa del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados consolidada al 31 de diciembre de 2024 de 8.661 miles de euros (negativa por importe de 3.907 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

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

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

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

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Ejercicio 2024

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

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

Ejercicio 2023

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

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 31 de diciembre de 2024 de una variación del 0,25% en ("exit yield") produciría:

- En el caso de que el exit yield se redujera un 0,25%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 597.158 miles de euros.
- En el caso de que el exit yield se incrementara un 0,25%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 561.706 miles de euros.

El efecto en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 31 de diciembre de 2024 de una variación de un 10% en los incrementos de renta considerados en las valoraciones de estos sería:

- En el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 536.884 miles de euros.
- En el caso de que las rentas de mercado se incrementaran un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 621.553 miles de euros.

Por otro lado, el efecto de la variación de un 0,25% de la tasa de rentabilidad exigida (en adelante la "TIR") en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 31 de diciembre de 2024 sería el siguiente:

- En el caso de que la TIR se redujera un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 589.868 miles de euros.
- En el caso de que la TIR se incrementara 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 567.440 miles de euros.

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del Nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la Nota 5.4 anterior.

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2024 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron 19.692 miles de euros (12.043 miles de euros para el ejercicio 2023) (véase Nota 15.1), y los gastos netos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 4.124 miles de euros (1.308 miles de euros para el ejercicio 2023).

7. Arrendamientos

7.1 Arrendamientos operativos, actuando el Grupo como arrendador

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Menos de un año	24.762	13.705
Entre uno y cinco años	74.263	53.239
Mas de cinco años	5.931	6.618
	104.956	73.562

Esta previsión se ha realizado teniendo en cuenta las fechas de vencimiento de los arrendamientos vigentes a 31 de diciembre de 2024 y 2023, sin considerar la renovación tácita de los mismos.

Los ingresos correspondientes a dichos contratos para los ejercicios 2024 y 2023 se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de resultados consolidada adjunta (véase Nota 15.1).

8. Activos y pasivos financieros

8.1 Clasificación por categorías

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

	Miles de euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Otros activos financieros (Nota 8.4)	-	-	8.074	2.416
Derivados (Nota 11)	593	2.031	-	-
Periodificaciones a largo plazo (Nota 8.4)	-	-	810	-
	593	2.031	8.884	2.416

X

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

	Miles de euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8.3)	-	-	3.071	707
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.2)	-	-	751	-
Otros activos financieros (Nota 8.4)	-	-	50	-
Derivados (Nota 11)	667	-	-	-
Periodificaciones a corto plazo (Nota 8.4)	-	-	1.393	-
	667	-	5.265	707

	Miles de euros			
	Pasivos financieros a largo plazo			
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Deudas con entidades de crédito (Notas 11 y 16.2)	-	-	139.256	64.727
Derivados (Nota 11)	153	-	-	-
Otros pasivos financieros (Nota 8.4)	-	-	4.038	2.417
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.2)	-	-	2.417	44.117
	153	-	145.711	111.261

	Miles de euros			
	Pasivos financieros a corto plazo			
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Deudas con entidades de crédito (Notas 11 y 16.2)	-	-	68.466	-
Otros pasivos financieros	-	-	535	204
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.2)	-	-	61.345	887
Acreedores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	-	13.433	914
Periodificaciones a corto plazo (Nota 8.4)	-	-	246	-
	-	-	144.025	2.005

8.2 Clasificación por vencimiento

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Ejercicio 2024

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

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

Ejercicio 2023

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	707	-	-	-	-	-	707
Otros activos financieros	-	-	-	-	1.000	1.416	2.416
Derivados	-	2.031	-	-	-	-	2.031
	707	2.031	0	0	1.000	1.416	5.154

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	-	64.727	-	-	-	-	64.727
Otros pasivos financieros	204	-	-	-	1.000	1.416	2.620
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	887	-	-	-	-	44.118	45.005
Acreedores comerciales y otras cuentas por cobrar	914	-	-	-	-	-	914
	2.005	64.727	0	0	1.000	45.534	113.266

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

8.3 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

Ejercicio 2024

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

Ejercicio 2023

	Miles de euros	
	31/12/2023	01/01/2023
Cientes por ventas y prestación de servicios y otros deudores	707	-
	707	-

El epígrafe de clientes a 31 de diciembre de 2024 incluye 1.194 miles de euros correspondientes a facturas pendientes de emitir principalmente como resultado de la linealización de los ingresos por rentas.

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.

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Grupo no ha dotado ningún deterioro de sus cuentas por cobrar.

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

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Hasta 3 meses	1.509	707
Entre 3 y 6 meses	-	-
Más de 6 meses	-	-
	1.509	707

8.4 Otros activos y pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente (en miles de euros):

X

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Ejercicio 2024

	Activos financieros a largo plazo			Activos financieros a corto plazo		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Periodificaciones	810	-	-	1.393	-	-
Otros activos financieros	8.074	2.416	1.184	50	-	-
Total activos financieros	8.884	2.416	1.184	1.443	-	-

Ejercicio 2023

	Pasivos financieros a largo plazo			Pasivos financieros a corto plazo		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Periodificaciones	-	-	-	246	-	-
Otros pasivos financieros	4.451	2.417	1.184	-	-	-
Total pasivos financieros	4.451	2.417	1.184	246	-	-

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

Los importes registrados bajo el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" corresponden, principalmente, a los importes pendientes de devengar de las carencias linealizadas que tienen un vencimiento superior a 12 meses, por importe de 4.144 miles de euros. Adicionalmente se registra el importe de las fianzas depositadas por el Grupo y constituidas en concepto de garantías de los contratos de arrendamiento cuyo saldo al 31 de diciembre de 2024 ascendía a 3.807 miles de euros (2.416 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado, todas están denominadas en euros y existen 320 miles de euros con restricciones de disponibilidad.

10. Patrimonio Neto

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

Capital Social

Con fecha 28 de diciembre de 2023 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un aumento de capital mediante la emisión de 4.019.621 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una más una prima de emisión total de 50.165 miles de euros, es decir, una prima de emisión de 12,48 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 13,48 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

de emisión ascendió a la cantidad de 54.184 miles de euros. Esta ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil el 19 de febrero de 2024.

Al 31 de diciembre de 2023 el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 9.020 miles de euros, representado por 9.019.621 de acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

El aumento de capital fue íntegramente suscrito y desembolsado mediante la aportación no dineraria de dos derechos de crédito que JSS Master Holding ostentaba frente a dos filiales íntegramente participadas de la Sociedad Dominante, Ríos Rosas 24, Madrid S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U., por importe de 14.685 miles de euros y 39.500 miles de euros respectivamente.

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

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

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

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à.r.l.	12.441.059	-	12.441.059	51,09%
JS Immo Luxembourg, S.A.	11.321.675	-	11.321.675	46,50%
Otros	587.573	-	587.573	2,41%

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

Los valores de cotización en el BME Growth de la Sociedad Dominante en el inicio, medio y cierre del ejercicio 2024 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros
	2024
Precio de Inicio	8,60
Precio medio	8,95
Precio de cierre	9,30

Prima de emisión

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

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

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

Otras aportaciones de accionistas

En el ejercicio 2018, el Accionista Único de la Sociedad Dominante realizó una aportación dineraria a la Sociedad Dominante de fondos por importe de 38.854 miles de euros. Con fecha 26 de agosto de 2020, el Accionista Único de la Sociedad Dominante aprobó la capitalización de un importe de 3.061 miles de euros. El saldo de estas aportaciones al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es de 35.793 miles de euros.

Acciones propias

Todas las operaciones descritas a continuación se han llevado a cabo en el marco del contrato de liquidez formalizado por la Sociedad Dominante el 9 de septiembre de 2020 con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A.

Con fecha 8 de noviembre de 2022 la Sociedad Dominante adquirió 463 acciones propias de 10,84 euros de valor nominal cada una y coste de adquisición de 5 miles de euros.

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

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

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

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

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

Ganancias por acción

Las ganancias por acción se calculan dividiendo el beneficio del período atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante el ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

El detalle del cálculo de las ganancias por acción es:

	2024	2023
Beneficio (pérdida) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad (miles de euros)	40.241	2.142
Nº medio ponderado de acciones en circulación	9.019.526	4.999.490
Ganancias/ (Pérdidas) por acción básicas (euros)	4,46	0,43

10.2 Reservas

El detalle de las reservas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Reserva legal	1.432	1.000
Reservas en sociedades consolidadas	416	307

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Reservas en sociedades consolidadas IFRS	14.148	16.436
Total reservas	15.996	17.743

Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad Dominante no tiene dotada esta reserva con el límite Mínimo que establece el TRLSC.

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

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	8.450	13.815
Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U.	1.702	2.928
TC6 Madrid, S.L.U.	4.412	-
	14.564	16.743

10.3 Ajustes por cambio de valor

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

10.4 Socios externos

El movimiento registrado en este epígrafe al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldo al 31/12/2023	-
Cambios en el perímetro	1.169
Resultado	(15)
Saldo al 31/12/2024	1.154

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo no tenía socios externos. A 31 de diciembre de 2024 los socios externos poseen una participación del 0,44% en Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

X

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

11. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamos hipotecarios	141.181	64.900
Gastos de formalización del préstamo	(1.925)	(173)
Total préstamos hipotecarios	139.256	64.727
Total no corriente	139.256	64.727
Corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamos hipotecarios	67.579	-
Gastos de formalización del préstamo	(72)	-
Total préstamos hipotecarios	67.507	-
Intereses a corto plazo	959	-
Total corriente	68.466	

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

Préstamos hipotecarios

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 en términos nominales es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Miles de euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31/12/2024		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamos hipotecarios					
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	62.645	(72)	-	62.645	-
TC6 Madrid, S.L.U.	39.500	(547)	39.500	-	305
Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes	153.862	(1.378)	101.681	4.934	654
	208.760	(1.997)	141.181	67.579	959

α

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Ejercicio 2023

	Miles de euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	31/12/2023				Intereses a Corto Plazo
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamos hipotecarios Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	64.900	(173)	64.900	-	-
	64.900	(173)	64.900	-	-

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 y 12.063 miles de euros, respectivamente con la entidad financiera J. Safra Sarasin, sociedad vinculada al Grupo.

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

En octubre de 2021, tanto Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. como 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 miles de euros en el caso de la primera, y de 2.623 miles de euros en el caso de la segunda. Asimismo, en el caso del préstamo que mantiene Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U., se amplió el plazo de vencimiento de la deuda por dos años, hasta mayo de 2025.

Con fecha 27 de septiembre de 2023 la sociedad dependiente Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U. recibió un préstamo por parte de JSS Master Holding por importe de 15.167 miles de euros para amortizar la totalidad de la deuda, incluyendo los intereses pendientes de pago, formalizada con J Safra Sarasin. La amortización anticipada de la deuda con J Safra Sarasin supuso la cancelación de la garantía hipotecaria sobre el inmueble sito calle Ríos Rosas nº 24 Madrid. Tal y como se indica en la Nota 10, un importe de 14.684 miles de euros del préstamo concedido por JSS Master Holding a Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U., se ha aportado a la Sociedad Dominante en la ampliación de capital formalizada el 28 de diciembre de 2023. Los intereses restantes, que ascendían a 483 miles de euros, fueron abonados directamente por Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U., a JSS Master Holding el propio 28 de diciembre de 2023.

Con fecha 13 de marzo de 2024, la sociedad dependiente TC6 Madrid, S.L.U. suscribió un contrato de financiación con la entidad bancaria J. Safra Sarasin por importe de 39.500 miles de euros con vencimiento a 5 años y un tipo de referencia Euribor + 150 puntos básicos, habiéndose suscrito el correspondiente contrato de cobertura que ofrece la posibilidad de mitigar el riesgo de fluctuación del tipo variable. Dicha financiación se destinó a la cancelación del préstamo intragrupo que TC6 Madrid, S.L.U. mantenía con JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l (véase Nota 16.2).

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

Los préstamos hipotecarios suscritos entre TC6 Madrid, S.L.U. y Las Tablas 40 Madrid, S.L.U y la entidad financiera J. Safra Sarasin tiene garantía hipotecaria sobre el activo inmobiliario ubicado en la Avenida Artesanos nº 6 (Tres Cantos) y el activo inmobiliario ubicado en calle Camino de Santiago nº 40 (véase Nota 6).

La Sociedad participada Árima firmó durante el ejercicio 2024 una operación de financiación bilateral con una entidad financiera de prestigio. Se trata de un contrato de financiación con garantía hipotecaria a un tipo de interés variable de mercado por un importe total de hasta 37 millones de euros. A 31 de diciembre de 2024 se han dispuesto 7 millones de euros.

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Asimismo, durante el ejercicio 2023 firmó una operación de financiación con una entidad financiera de prestigio con garantía hipotecaria, por importe de 16.000 miles de euros a un tipo de interés variable. A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 no se ha dispuesto ninguna cantidad de esta financiación.

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

A excepción de los inmuebles sitos en Ríos Rosas nº 24 y Manoteras, 28 (Dune), todos los activos inmobiliarios propiedad del Grupo garantizan los préstamos mediante compromiso hipotecario, y tienen un valor de mercado de 332.400 miles de euros a 31 de diciembre de 2024.

Los préstamos hipotecarios establecen determinadas obligaciones de información con las entidades financieras, así como el cumplimiento de determinadas ratios en lo relativo al ratio de apalancamiento sobre activos y al ratio de cobertura de intereses. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, las diversas sociedades del Grupo cumplen con las ratios financieros establecidos en los mencionados contratos de financiación.

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

Bajo el epígrafe de "Deudas a corto plazo con entidades de crédito" se ha registrado el importe de los intereses devengados no pagados y el de las cuotas de amortización del principal a corto plazo por importe de 959 miles de euros y 67.507 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito".

Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda del Grupo al 31 de diciembre de 2024 en términos nominales es el siguiente:

	Miles de euros	
	Préstamos Hipotecarios	Total
2025	67.579	67.579
2026	50.509	50.509
2027	22.899	22.899
2028	1.297	1.297
2029	60.316	60.316
Años posteriores	6.160	6.160
	208.760	208.760

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

El Grupo no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2024 y 2023 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del ejercicio 2024 por los intereses correspondiente a los préstamos hipotecarios y a los instrumentos financieros ha ascendido a 3.029 miles de euros (2.497 miles de euros en el ejercicio 2023), y se encuentra incluido en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2024 adjunta.

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Derivados

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo y vigentes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 a su valor razonable a dicha fecha son los siguientes:

Ejercicio 2024

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

Ejercicio 2023

Titular – Tipología	Miles de euros				
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. - SWAP de tipo de interés	2025	2,16%	55.500	2.031	2.031
			55.500	2.031	2.031

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

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo tiene contratados derivados de tipo de interés por valor razonable positivo de 1.260 miles de euros y por valor razonable negativo de 153 miles de euros (a 31 de diciembre de 2023 por valor razonable positivo de 2.031 miles de euros), sobre los cuales el Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el plan general contable, designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación.

Asimismo en el caso de Árima, esta mantiene dos operaciones implícitas de cobertura de tipos de interés asociados a la financiación de determinados activos. La valoración de estos swaps a 31 de diciembre de 2024 es de 1.916 miles de euros. En relación con estas operaciones de cobertura de tipos de interés implícitas, las entidades financieras, para determinar el tipo de interés fijo, toman como referencia un swap en el que se intercambia un tipo de interés fijo por un tipo de interés variable, con un calendario de amortización similar al de la financiación, de forma que éste es financieramente equivalente a una operación en la que la prestataria hubiese contratado simultáneamente con la prestamista un swap como el descrito, junto con una financiación con las mismas características que el préstamo pero con un tipo de interés variable. Por ello, dado que los derivados implícitos están estrechamente relacionados con los contratos de financiación, no es de aplicación su reflejo en los estados financieros.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 190 miles de euros y 2.031 miles de euros, respectivamente, correspondientes a la variación del valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos.

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el efecto en la valoración de los instrumentos financieros derivados de una variación de 50 puntos básicos en el tipo de interés estimado sería el siguiente:

31 de diciembre de 2024

Escenario	Miles de euros
	Activo/Pasivo
Aumento tipo de interés en 0,5%	(176)
Disminución tipo de interés en 0,5%	176

31 de diciembre de 2023

Escenario	Miles de euros
	Activo
Aumento tipo de interés en 0,5%	(401)
Disminución tipo de interés en 0,5%	401

12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre del ejercicio 2024 y 2023 es como sigue:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreedores varios	6.101	62
Personal	7.332	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	1.230	852
	14.663	914

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

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

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre y por el art.9º de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

7

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

	Días	
	2024	2023
Periodo medio de pago a proveedores	21	16
Ratio de operaciones pagadas	20	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	32	3

	Miles de euros	
	2024	2023
Total pagos realizados	7.642	1.497
Total pagos pendientes	542	23

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación consolidado y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

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

	2024	2023
Volumen monetario (miles de euros)	5.053	1.148
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	66%	75%
Número de facturas	178	186
Porcentaje sobre el total de facturas	62%	74%

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades del Grupo en el ejercicio 2024 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días.

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldos deudores:		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	1	1
	1	1
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA	350	-
	350	-
Saldos acreedores:		
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA	1.026	604
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	1
Hacienda Pública acreedora por IRNR	204	247
	1.230	852

13.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio, así como las diferencias permanentes y temporales por las limitaciones existentes.

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	40.241	2.142
Base imponible régimen tipo general	-	-
Base imponible contable SOCIMI	40.241	2.142
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	-	-
Total cuota	-	-
Hacienda Pública acreedora/(deudora) Impuesto sobre Sociedades	-	-

X

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

13.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Miles de euros	
	2024	2023
Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos	40.241	2.142
Resultado contable régimen general	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	40.241	2.142
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	-	-
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	-	-
Impuesto corriente	-	-
Impuesto diferido	-	-

13.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2024 se encuentran sujetos a revisión por las autoridades fiscales los ejercicios no prescritos.

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

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o período impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones. La Sociedad Dominante no tenía bases imponible negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2024 ni 2023.

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

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

15. Ingresos y gastos

15.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2024 y 2023 es la siguiente:

X

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

	Miles de euros	
	2024	2023
Ingresos por arrendamiento	18.867	11.541
Refacturación de gastos	825	502
Total importe neto de la cifra de negocios	19.692	12.043

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

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

Del total de ingresos del Grupo a 31 de diciembre de 2024, dentro del segmento de oficinas, los dos inquilinos que individualmente suponen más del 10% de los ingresos del Grupo representan conjuntamente unos ingresos de 16.462 miles de euros y dentro del segmento logístico, no existe ningún inquilino que individualmente suponga más del 10% de los ingresos del Grupo.

El importe de los ingresos relativos a refacturación de gastos a 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponde, principalmente, a tributos y servicios generales de los edificios que ocupan los inquilinos.

15.2 Gastos de personal

Los gastos de personal devengados durante el ejercicio 2024 son los siguientes (en miles de euros):

	2024
Sueldos, salarios y asimilados	845
Cargas sociales	225
	1.070

A 31 de diciembre de 2024 están pendientes de pago 4.820 miles de euros pendientes de pago correspondientes a indemnizaciones por despido al personal de Árima previas a la incorporación al Grupo de la sociedad. A 31 de diciembre de 2023 no existían indemnizaciones por despido.

En el epígrafe de Sueldos y salarios y asimilados se ha devengado un gasto en concepto de bonus por importe de 363 miles de euros a 31 de diciembre de 2024.

A 31 de diciembre 2024 y 2023, las Sociedades dependientes Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U., TC6 Madrid, S.L.U. y JSS Real Estate SOCIMI, S.A. no cuentan con personal propio.

Por su parte, la sociedad dependiente Árima Real Estate Socimi, S.A. cuenta con un número medio de 13 personas empleadas al 31 de diciembre de 2024.

El número medio de empleados (*) en el ejercicio 2024 distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	2024
Directivos	8
Titulados superiores	4
Administrativos	1
	13

(*) Cálculo anual realizado sin tener en consideración que la incorporación de Árima Real Estate Socimi, S.A. al perímetro se produjo el 1 de noviembre de 2024. En caso de considerarse únicamente (2) meses, el número medio de trabajadores sería de 2,2 empleados.

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

La distribución por sexos de la plantilla total a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Categorías	31/12/2024		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	5	-	5
Titulados superiores	2	2	4
Administrativos	-	-	-
	7	2	9

15.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Servicios de profesionales independientes	3.068	555
Primas de seguros	158	100
Servicios Bancarios	18	8
Tributos	917	645
	4.161	1.308

15.4 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Intereses de préstamos y otros		
Con entidades financieras (Notas 11 y 16.1)	3.029	2.497
Con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.1)	4.488	2.190
	7.517	4.687

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda del ejercicio 2024, por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera (véase Nota 11).

15.5 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio 2024 y 2023 ha sido la siguiente:

X

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Sociedad	Miles de euros	
	2024	2023
Integración global:		
JSS Real Estate SOCIMI, S.A.	37.558	(284)
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	2.789	(1.810)
Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U.	772	(1.176)
TC6 Madrid, S.L.U.	2.427	5.412
Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes	(3.305)	-
	40.241	2.142

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

16.1 Operaciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el ejercicio 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Miles de euros
	Gastos Financieros
Accionistas:	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	2.850
JS Immo Luxembourg S.A.	1.638
Vinculadas:	
J. Safra Sarasin	2.245
	6.733

Ejercicio 2023

	Miles de euros
	Gastos Financieros
Accionista:	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	2.190
Vinculadas:	
J. Safra Sarasin	2.497
	4.687

X

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

16.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

31 de diciembre de 2024

	Miles de euros					
	Deuda financiera a largo plazo (*)	Deuda financiera a corto plazo (*)	Otras deudas financieras a corto plazo	Derivados (Activo) a largo y corto plazo	Intereses a corto plazo	Inversiones empresas del Grupo y asociadas a corto plazo
Accionista:						
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	2.417	10.337	36	-	-	751
JS Immo Luxembourg S.A.	-	50.972	-	-	-	-
Vinculadas:						
J. Safra Sarasin	39.500	62.645	-	724	305	-
	41.917	123.954	36	724	305	751

(*) Sin gastos de formalización

31 de diciembre de 2023

	Miles de euros		
	Deuda financiera a largo plazo	Otras deudas financieras a corto plazo	Derivados (Activo)
Accionista:			
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	44.117	887	-
Vinculadas:			
J. Safra Sarasin	64.727	-	2.031
	108.844	887	2.031

Con fecha 21 de septiembre de 2018 y 17 de mayo de 2018, las sociedades dependientes, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U., respectivamente, suscribieron dos préstamos con JSS Master Holding por importe de 16.650 y 3.619 miles de euros, respectivamente, con vencimiento estipulado para 2033, ambos amortizables al vencimiento y con un tipo de interés anual de 4,75% y 4% respectivamente.

En octubre de 2021 el Grupo optó por amortizar anticipadamente un importe de 9.403 miles de euros (8.533 miles de euros de principal y 870 miles de euros de intereses) y 2.621 miles de euros (2.461 miles de euros de principal y 159 miles de euros de intereses) en los préstamos con Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U. respectivamente, con los fondos recibidos por el incremento del principal del contrato de financiación de J. Safra Sarasin.

En diciembre de 2022 el Grupo optó por amortizar anticipadamente un importe de 2.891 miles de euros (2.500 miles de euros de principal y 391 miles de euros de intereses) y 1.196 miles de euros (1.157 miles de euros de principal y 39 miles de euros de intereses) en los préstamos con Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U. respectivamente, con los fondos recibidos por el incremento del principal del contrato de financiación de J. Safra Sarasin (véase Nota 11).

X

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Con fecha 27 de septiembre de 2023, JSS Master Holding y Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. firmaron un contrato de deuda intragrupo por importe de 15.167 miles de euros con vencimiento a 10 años y un tipo de interés del 5% anual. Dicha financiación se aplicó a la cancelación del préstamo bancario que Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. mantenía con la entidad financiera J. Safra Sarasin por importe de 15.167 miles de euros, (14.685 miles de euros de principal más 482 miles de euros de intereses). Este importe fue amortizado anticipadamente el 28 de diciembre de 2023 tal y como se expone más adelante.

Así mismo, con fecha 9 de marzo de 2023, la sociedad dependiente, TC 6 Madrid, S.L.U. suscribió un préstamo con JSS Master Holding por importe de 508 miles de euros, con vencimiento estipulado para 2033, amortizable al vencimiento y con un tipo de interés fijo del 5%. Este préstamo fue amortizado el 1 de diciembre de 2023. Adicionalmente, con fecha 27 de julio de 2023 se firmó un contrato de deuda entre la participada TC6 Madrid, S.L.U. y JSS Master Holding por importe de 79.000 miles de euros. Con interés del 5% anual, con el fin de la compra de un inmueble para su arrendamiento (véase Nota 6).

Con fecha 4 de agosto de 2023 se firmó un contrato de préstamo entre TC6 Madrid, S.L.U. y JSS Master Holding por importe de 1.992 miles de euros. Este importe fue amortizado anticipadamente el 1 de diciembre de 2023.

Tal y como se indica en la Nota 10, con fecha 28 de diciembre de 2023 la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias, íntegramente suscrito y desembolsado mediante la aportación de dos derechos de crédito que JSS Master Holding ostentaba frente a dos filiales íntegramente participadas de la Sociedad Dominante, Ríos Rosas 24, Madrid S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U. por importe de 14.685 miles de euros y 39.500 miles de euros respectivamente. Estos derechos de crédito fueron, en la misma fecha, aportados por la Sociedad Dominante a la cuenta 118 de Ríos Rosas 24, Madrid S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U., extinguiéndose por confusión. Los intereses de la deuda de Ríos Rosas 24, Madrid S.L.U., que ascendían a 483 miles de euros, y los de la deuda de TC6 Madrid, S.L.U., que ascendían a 833 miles de euros, fueron abonados directamente por Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U., a JSS Master Holding y por TC6 Madrid, S.L.U., a JSS Master Holding, respectivamente, el propio 28 de diciembre de 2023.

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

Con fecha 13 de marzo de 2024, la sociedad dependiente TC6 Madrid, S.L.U. suscribió un contrato de financiación con la entidad bancaria J. Safra Sarasin por importe de 39.500 miles de euros con vencimiento a 5 años y un tipo de referencia Euribor + 150 puntos básicos. Dicha financiación se destinó a la cancelación del préstamo intragrupo que TC6 Madrid, S.L.U. mantenía con JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. (véase Nota 16.2).

Con fecha 13 de junio de 2024 la Sociedad Dominante suscribió un contrato de financiación convertible con JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à.r.l y JS Immo Luxembourg S.A. por importe máximo de 225.000 miles de euros convertible en el plazo de 12 meses desde su disposición y un tipo de interés anual de 3,5% + Euribor. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad dispuso de 222.200 miles de euros.

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

Posteriormente, con fecha 24 de diciembre de 2024, la Sociedad optó por amortizar anticipadamente un importe de 3.000 miles de euros, quedando un saldo vivo de 60.496 miles de euros al 31 de diciembre de 2024.

Durante el ejercicio 2024, estos préstamos han devengado unos gastos financieros por importe de 6.733 miles de euros (4.687 miles de euros en 2023) (véase Nota 16.1).

16.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

En los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad Dominante 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.

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

En los ejercicios 2024 y 2023 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 de la Sociedad Dominante ni de las sociedades dependientes Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U. Asimismo, no existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Durante los dos meses del ejercicio 2024 transcurridos desde la incorporación al perímetro de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. la remuneración (sueldos y salarios y dietas) recibida por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 260 miles de euros.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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

En los ejercicios 2024 y 2023, el resto de las sociedades dependientes (Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U., TC6 Madrid, S.L.U. y JSS Real Estate SOCIMI, S.A.) carecen de personal propio, por lo que las funciones de Alta Dirección del Grupo las lleva acabó el Consejo de Administración, sin percibir retribución alguna por este concepto.

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

En el ejercicio 2024 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. Información financiera por segmentos

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

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

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Datos del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 (*)

	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Importe neto de la cifra de negocios	19.427	265	-	19.692
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(7.405)	(1.256)	-	(8.661)
Gastos operativos	(3.819)	(67)	(1.345)	(5.231)
Otros ingresos	-	-	2	2
Dotación a la amortización	-	-	(11)	(11)
Deterioros y resultados por enajenaciones	-	-	-	-
Diferencias negativas en combinaciones de negocios	-	-	41.842	41.842
Resultado de explotación	8.203	(1.058)	40.488	47.633
Ingresos financieros	110	-	59	169
Gastos financieros	(7.424)	(93)	-	(7.517)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	(44)	-	-	(44)
Resultado financiero	(7.358)	(93)	59	(7.392)
Resultado antes de impuestos	845	(1.151)	40.547	40.241
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	845	(1.151)	40.547	40.241

(*) Los ingresos y gastos de los activos de Árima se incorporan desde 1 de noviembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2023 sólo se identificaba un único segmento, el de oficinas.

El 100% de los ingresos corresponde a transacciones realizadas en España. Los importes que se facilitan al Comité de Inversiones y al Consejo de Administración respecto al total de activos y pasivos se valoran con arreglo a criterios uniformes a los aplicados en los Estados Financieros Consolidados. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades de los segmentos. Los activos y pasivos son directamente atribuibles a cada inmueble dada la naturaleza y devengo que los originan, así como el lugar de ocurrencia de los mismos. Esto hace que sean identificables, estableciendo un criterio claro de asociación. Posteriormente, los inmuebles se agrupan en segmentos de acuerdo a la actividad que se desarrolla en los mismo. Por otro lado, aquellos activos y pasivos que no son directamente atribuibles a los inmuebles, se consideran activos y pasivos corporativos.

Datos del ejercicio a 31 de diciembre de 2024

	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corrientes	558.516	31.236	609	590.361
Inversiones inmobiliarias	549.940	30.900	-	580.840
Otros activos no corrientes	8.576	336	609	9.521
Activos corrientes	15.441	704	3.307	19.452
Pasivos no corrientes	137.869	8.272	136	146.277
Pasivos corrientes	136.333	1.134	7.788	145.255

18. Retribución a los auditores

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

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

	Miles de euros	
	2024	2023
<i>Auditor principal-</i> Servicios de auditoría	60	33
Otros servicios de verificación	15	11
<i>Otros auditores-</i> Servicios de auditoría	120	-
Total servicios de auditoría y relacionados	195	44
<i>Otros auditores-</i> Otros servicios distintos de auditoría	13	-
Otros servicios	13	-
Total	208	44

19. Información sobre medioambiente

El Grupo desarrolla una gestión medioambiental sostenible en sus edificios de oficinas y nave logística, orientada a minimizar el posible impacto en el medioambiente derivado de su actividad, y maximizando el bienestar de sus ocupantes.

Si bien 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, y por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales, cabe señalar que el subgrupo Árima mantiene su compromiso con inversores y con la transparencia en materia ESG continuando con las evaluaciones por parte de GRESB y EPRA. Árima consolida su liderazgo obteniendo cinco estrellas en el benchmark GRESB y el premio EPRA Oro en sostenibilidad, siendo ambas el máximo galardón de estas instituciones. Árima trabaja día a día para adaptarse a la mayor competitividad en el mercado y las nuevas exigencias de los organismos evaluadores.

Árima también ha consolidado su compromiso con la sostenibilidad a nivel cartera, logrando un 100% de activos en explotación con certificaciones LEED/BREEAM en 2024 y continuando con la obtención de precertificaciones de los activos en proceso de reforma. Además, todos los activos del porfolio cuentan con Certificación de Eficiencia Energética (CEE) A o B, poniendo de manifiesto la calidad de los mismos en cuanto al uso de energía y las bajas emisiones en operación.

Asimismo, el subgrupo continúa analizando los consumos tanto de la sede corporativa como de sus activos para poder calcular su huella de carbono e identificar medidas para reducirla. Todas estas iniciativas en la cartera están enmarcadas dentro de la Política de Descarbonización, cuyo objetivo es lograr una reducción de emisiones del 55% para 2030 y la neutralidad en carbono en 2050.

20. 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.

X

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Riesgo de mercado

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2024 por 13.170 miles de euros (3.673 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) 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 la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

La Sociedad 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 de la Sociedad.

En este sentido, el riesgo más significativo al que se expone la Sociedad es el de liquidez, como consecuencia de la obligación de pago relacionada con la financiación dispuesta a 31 de diciembre de 2024 (véase Nota 11). En este contexto, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales dicha financiación aún no ha sido renovada si bien, el accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l., ha manifestado que prestará el apoyo financiero necesario para continuar con sus operaciones y realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes que figuran en el balance al 31 de diciembre de 2024. En base a esto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran el riesgo de liquidez mitigado a la fecha.

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2024 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo en términos nominales ascendía a 196.549 miles de euros (61.227 miles de euros a 31 de diciembre 2023) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de euros	
	2024	2023
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamos hipotecarios	208.760	64.900
Intereses devengados pendientes de pago	959	-
Tesorería y equivalentes	(13.170)	(3.673)
Endeudamiento financiero neto bancario	196.549	61.227

Gestión de capital

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

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

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

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Total endeudamiento financiero bancario	209.719	64.900
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(13.170)	(3.673)
Deuda neta	196.549	61.227
Patrimonio neto	318.281	120.751
Total	514.830	181.978
Ratio de apalancamiento	38,2%	33,6%

Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto en sus resultados y flujos de caja. Con el objetivo de mitigar estos riesgos el Grupo sigue la política de contratar determinados instrumentos financieros derivados (véase Nota 11).

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Nota 1) devino en obligatorio. Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2024.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, por la que se regulan las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (véase Nota 4).

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

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Pasivos contingentes y contingencias

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 el Grupo no tiene pasivos contingentes ni contingencias, ni garantías prestadas a terceros.

Avales

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

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2024 la sociedad dependiente Árima Real Estate SOOCIMI, S.A. tiene contratado un aval por importe de 129 miles de euros con una entidad financiera de prestigio.

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

del 0%, del 15%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Véase Nota 4.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

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

Véase Nota 4.

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

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición	Segmento
Paseo de la Habana	Confluencia de Paseo de la Habana y Avenida de Alfonso XIII, Madrid	21 de diciembre de 2018	Oficinas
Edificio Botanic	Calle Josefa Valcárcel, 42, Madrid	29 de enero de 2019	Oficinas
Edificio Play	Vía de los Poblados, 3 - Parque Empresarial Cristalia, Edificio 4B, Madrid	29 de enero de 2019	Oficinas
Nave Guadalix	Barranco Hondo, San Agustín de Guadalix	12 de abril de 2019	Logístico
Ramírez de Arellano, 21	Calle Ramírez de Arellano, 21, Madrid	28 de junio de 2019	Oficinas
Cadenza	Vía de los Poblados, 7, Madrid	30 de diciembre de 2019	Oficinas
Manoterías, 28	Calle Manoterías, 28, Madrid	11 de junio de 2020	Oficinas
Pradillo	Calle Pradillo, 54-58, Madrid	27 de octubre de 2020 28 de septiembre de 2021 30 de septiembre de 2021	Oficinas
Torrelaguna, 75	Calle de Torrelaguna, 75, Madrid	12 de junio de 2023	Oficinas
Las Tablas, 40	Avenida del Camino de Santiago, 40, Madrid	21 de septiembre de 2018	Oficinas
Ríos Rosas, 24	Calle Ríos Rosas, 24, Madrid	17 de mayo de 2018	Oficinas
Tres Cantos TC6	Avenida Artesanos 6, 28760 Tres Cantos, Madrid	27 de julio de 2023	Oficinas

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

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

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

No es de aplicación.

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

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

23. Información en materia de prevención de riesgos penales

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

24. Hechos posteriores

Con fecha 25 de abril de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha aprobado un aumento de capital social de la Sociedad dominante mediante aportación dineraria por importe total de hasta 3.735.423,17 euros (nominal máximo de 357.902 euros y una prima de 3.377.521,17 euros), reconociendo el derecho de suscripción preferente de los accionistas en el momento de la ampliación. El periodo de suscripción preferente comenzará el 30 de abril de 2025 y finalizará el 14 de mayo de 2025.

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas no se han producido hechos posteriores adicionales de relevancia que requieran ser desglosados en esta memoria, salvo los descritos en notas anteriores.

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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Evolución de los negocios y situación del Grupo

Al cierre del ejercicio 2024 el Grupo cuenta con diez activos inmobiliarios en explotación y dos activos inmobiliarios en rehabilitación, con 170.775 metros cuadrados de superficie bruta alquilable y 1.643 plazas de aparcamiento, con un grado de ocupación media del 88%.

Durante el ejercicio 2024 el Grupo ha obtenido un beneficio de explotación de 47.633 miles de euros (6.829 miles de euros en 2023) y beneficios antes de impuestos de 40.241 miles de euros (2.142 miles de euros en 2023).

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

	Miles de euros	
	2024	2023 (*)
Patrimonio neto	318.281	120.751
Fondo de maniobra	(125.803)	2.375
Importe neto de la cifra de negocios	19.692	12.043
Beneficio de explotación (I)	47.633	6.829
Amortización del Inmovilizado (II)	11	-
EBITDA (I) + (II)	47.644	6.829

(*) Cifras no auditadas (ver Nota 3.2)

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

Hechos posteriores

Con fecha 25 de abril de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha aprobado un aumento de capital social de la Sociedad dominante mediante aportación dineraria por importe total de hasta 3.735.423,17 euros (nominal máximo de 357.902 euros y una prima de 3.377.521,17 euros), reconociendo el derecho de suscripción preferente de los accionistas en el momento de la ampliación. El periodo de suscripción preferente comenzará el 30 de abril de 2025 y finalizará el 14 de mayo de 2025.

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

Expectativas para los próximos ejercicios

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

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

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

Evolución de la acción

La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2024 es de 8,60 euros por acción. La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2023 era de 9,30 euros por acción.

Información sobre acciones propias

Todas las operaciones descritas a continuación se han llevado a cabo en el marco del contrato de liquidez formalizado por la Sociedad Dominante el 9 de septiembre de 2020 con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A.

Con fecha 8 de noviembre de 2022 la Sociedad Dominante adquirió 463 acciones propias de 10,84 euros de valor nominal cada una y coste de adquisición de 5 miles de euros.

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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

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

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

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

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

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

Política de dividendos

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

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

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

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

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

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

Descripción general de la política de riesgos

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

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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

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

Riesgo de mercado

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2024 por 13.170 miles de euros (3.673 miles de euros al 31 de diciembre 2023) 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.

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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2024 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo en términos nominales ascendía a 196.549 miles de euros (61.227 miles de euros a 31 de diciembre 2023) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamos hipotecarios	208.760	64.900
Intereses devengados pendientes de pago	959	-
Tesorería y equivalentes	(13.170)	(3.673)
Endeudamiento financiero neto bancario	196.549	61.227

Gestión de capital

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

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

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

	Miles de euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Total endeudamiento financiero bancario	209.719	64.900
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(13.170)	(3.673)
Deuda neta	196.549	61.227
Patrimonio neto	318.281	120.751
Total	514.830	181.978
Ratio de apalancamiento	38,2%	33,6%

Riesgo de tipo de interés

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

Riesgo fiscal

Con fecha 27 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 ha finalizado el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el

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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

régimen devino en obligatorio. Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplan al 31 de diciembre de 2024.

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

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

Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

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

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2024 la sociedad dependiente Árima Real Estate SOOCIMI, S.A. tiene contratado un aval por importe de 129 miles de euros con una entidad financiera de prestigio.

Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo no tenía garantías prestadas a terceros. Así mismo, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo no tiene pasivos contingentes significativos.

Período medio de pago

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2024, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días a partir de la publicación de la Ley 11/2013, de 26 de julio y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitían elevar dicho plazo máximo hasta los 60 días).

El periodo medio de pago a proveedores del ejercicio 2024 es de 21 días (16 días en el ejercicio 2023).

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

Reformulación de las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante JSS Real Estate SOCIMI, S.A. con fecha de 25 de abril de 2025 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el Artículo 37 del Código de Comercio, proceden a reformular las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid, a 25 de abril de 2025

D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos

D. Ronnie Neefs

D. José Rodríguez-Ponga Linares

Manual de procedimientos de

JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

ÍNDICE

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

1-DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

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

La principal actividad de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido a este respecto por el artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Ley de SOCIMIs**”), consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad desarrolla su actividad a través de sus filiales: Las Tablas 40 Madrid S.L., Sociedad Unipersonal (“**Filial Las Tablas**”); Ríos Rosas 24 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal (“**Filial Ríos Rosas**”), TC6 Madrid, S.L.U. (“**Filial Tres Cantos**”) y Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sus filiales íntegramente participadas (“**Filial Árima**”).

El 14 de septiembre de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de Filial Las Tablas, por un importe total de 3.600 euros.

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

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

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

Con fecha 2 de marzo de 2023 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la Filial Tres Cantos (anteriormente denominada Global Vigata, S.L.) por un importe total de 3.600 euros.

Con fecha 27 de julio de 2023, la Filial Tres Cantos adquirió el inmueble situado en Madrid (Tres Cantos), Avenida Artesanos nº6. El inmueble se encuentra arrendado a Telefónica Audiovisual Digital S.L.U. La Filial Tres Cantos se acogió al régimen fiscal especial de SOCIMI el 27 de septiembre de 2023.

Con fecha 16 de mayo de 2024, la Sociedad anunció el lanzamiento de una oferta pública de adquisición sobre Árima Real Estate SOCIMI, S.A. a un precio de 8,61 euros por acción. Con fecha 16 de octubre de 2024 la Comisión Nacional del Mercado de Valores autorizó la oferta pública voluntaria de adquisición sobre la totalidad de las acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. presentada por la Sociedad. El 6 de noviembre de 2024 se comunicó que la oferta de adquisición había sido aceptada por un total del 99,32% de las acciones que constituían el capital social de Árima Real Estate SOCIMI, S.A., Una vez liquidada la oferta pública y hasta el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad recibió solicitudes de compra forzosa por parte de accionistas titulares de acciones representativas del 0,24% del capital social de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. Por tanto, la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2024 era titular de un 99,56% del capital social de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

2-OBJETO DE LA SOCIEDAD

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

- (i) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido o la norma que la sustituya en el futuro;
- (ii) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas

SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

- (iii) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya en el futuro; y
- (iv) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

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

3-ESTRUCTURA DE GOBIERNO

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

En el ámbito de sus funciones de supervisión y control, el Consejo de Administración (i) fijará las estrategias y directrices de gestión de la Sociedad, (ii) evaluará la gestión controlando el cumplimiento de los objetivos marcados y el respeto al objeto e interés social de la Sociedad, (iii) establecerá las bases de la organización corporativa para así garantizar la mayor eficiencia de la misma, (iv) implantará y velará por el establecimiento de procedimientos de información a los accionistas y a los mercados en general que sean adecuados, (v) adoptará las decisiones procedentes sobre las

operaciones empresariales y financieras de especial trascendencia para la Sociedad, (vi) aprobará la política en materia de autocartera, y (vii) aprobará las bases de su propia organización y funcionamiento para el mejor cumplimiento de estas funciones. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración se reservará competencia para aprobar, entre otras:

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

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

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

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

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

Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid y miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.

Leonardo Mattos - Consejero

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

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

Ronnie Neefs – Consejero

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

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

4-ÁREAS OPERATIVAS

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

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

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

En cuanto a la cartera de la Filial Árima, ésta es gestionada por un equipo propio, con competencias inmobiliarias y financieras, tales como las propuestas de inversión o desinversión, el desarrollo de proyectos de rehabilitación, la evaluación de un adecuado nivel de apalancamiento de los inmuebles, así como el compromiso de adecuación de la cartera a los estándares más exigentes en materia de sostenibilidad, entre otras. Estas actividades son supervisadas por el Consejo de Administración, al que se reporta y presentan los informes correspondientes de forma periódica.

Asimismo, hay ciertas actividades operativas de los inmuebles que han sido delegadas a CBRE Real Estate, S.A.

5-ÁREA JURÍDICA

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

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

Adicionalmente, la Filial Árima ha contado con el asesoramiento legal de Ernest & Young, S.L. y Business & Law Partners, S.L. durante el ejercicio 2024.

6-ÁREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING

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

Generalmente, los estados financieros de la Sociedad se presentan para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma trimestral, si bien en ciertas ocasiones se preparan estados financieros cerrados a un mes no coincidente con el trimestre natural. Los estados financieros de la Sociedad se presentan tomando como base los principios contables generalmente aceptados en España, aunque no se descarta en un futuro presentarlos bajo criterios internacionales IFRS (*International Financial Reporting Standards*).

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

En el caso de la Filial Árima, la contabilidad relativa a aspectos operativos de los inmuebles está externalizada, siendo CBRE Real Estate, S.A quien realiza estas actividades y reporta de forma mensual a la filial. Por otro lado, la filial dispone de un equipo de profesionales especializados que se encarga de la contabilización relativa a los aspectos más singulares del negocio, tales como el desarrollo de los proyectos de rehabilitación, CAPEX y financiación. Los estados financieros son aprobados por el Consejo de Administración de forma trimestral y las valoraciones de los inmuebles se realizan semestralmente por un experto independiente, CBRE Valuation Advisory, S.A.

No obstante, tal y como se reflejó en el folleto de la oferta pública de adquisición de Árima Real Estate SOCIMI, S.A., está prevista la integración de la Sociedad en la Filial Árima a través de la formalización de una fusión inversa (la Sociedad como absorbida y la Filial Árima como absorbente) por lo que, una vez completada, la totalidad de los activos pasarán estar gestionados de forma interna.

7-ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

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

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

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

8-IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgos asociados a la inflación. Debido a las presiones inflacionistas, el Banco Central Europeo ha anunciado diversas subidas a los tipos de interés desde julio de 2022. Ello ha generado consecuencias perjudiciales para el sistema financiero tradicional, que han causado repercusiones severas y graves en países muy próximos a la Unión Europea. La incertidumbre en torno a la evolución de los tipos de interés

y la inflación pueden generar consecuencias desfavorables para la actividad de la Sociedad.

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

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

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

9-COMUNICACIONES AL MERCADO

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

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto

de información emitida al Mercado sean consistentes y se cumplan con los estándares requeridos por la normativa de BME Growth.

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

- i. Identificación por parte de la Sociedad de un acontecimiento que podría ser considerado como otra información relevante o información privilegiada.
- ii. Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- iii. Redacción de la comunicación de otra información relevante o información privilegiada por parte de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.
- iv. Revisión, por parte del Consejo de Administración, de la otra información relevante o información privilegiada consensuada entre la Sociedad y el Asesor Registrado.
- v. Carga de la comunicación de otra información relevante o información privilegiada acordada entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Growth, por parte de la Sociedad.
- vi. Aprobación de la comunicación de otra información relevante o información privilegiada por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- vii. Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de la comunicación de otra información relevante o información privilegiada.
- viii. Carga de la mencionada comunicación de otra información relevante o información privilegiada en la web de la Sociedad por parte de la misma.

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

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

* * * *