

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN COMPLETO PARA EL SEGMENTO DE
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY



JSS REAL ESTATE

ABRIL DE 2025

El presente Documento de Ampliación Completo (el “**Documento de Ampliación**” o “**DAC**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 1 de la Circular 2/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**” o el “**Mercado**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación a BME Growth de las nuevas acciones emitidas en las ampliaciones de capital de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o el “**Emisor**” y, junto con sus sociedades filiales, el “**Grupo JSS**”) objeto del DAC.

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

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

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

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid (España) y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de los valores de nueva emisión objeto de las ampliaciones de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“Circular 4/2020”),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con el Emisor en la preparación del presente Documento de Ampliación Completo exigido por la Circular 2/2020 de 30 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity (“Circular 2/2020”).

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO	6
1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	6
1.2. Identificación completa de la entidad emisora.....	6
1.3. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios	8
1.4. Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.	11
1.5. Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo.....	11
1.6. Información financiera.....	12
1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso.....	12
1.6.2. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.	13
1.6.3. En caso de que el informe de auditoría contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.	13
1.6.4. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento de Ampliación y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida	

	incluirlos en el Documento de Ampliación, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio cubierto por la información financiera histórica.	13
1.7.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.....	15
1.8.	Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.	17
1.9.	Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior.	17
1.10.	En el caso de que, a voluntad de la entidad emisora, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas y deberán incluir lo siguiente:	20
1.10.1.	Una declaración de que se han preparado utilizando los criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado su previsión o estimación.	20
1.10.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	20
1.10.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. .	20
1.11.	Declaración sobre el capital circulante.	20
1.12.	Factores de riesgo.	21
2.	RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	27
2.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.....	27
2.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y	

	discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	29
2.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	34
2.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.....	34
2.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento de BME Growth.....	34
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	36
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS ASESORES	37
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	37
4.2.	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora.	37
4.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.	38
	ANEXO I INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2024	39
	ANEXO II INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE JSS REAL ESTATE SOCIMI. S.A. EN RELACIÓN CON EL AUMENTO DE CAPITAL.....	91
	ANEXO III INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS.....	111

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO

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

Todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad (en adelante el “**Consejo de Administración**”), esto es, D. José María Rodríguez-Ponga Linares, D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos y D. Ronnie Neefs, en nombre y representación de la Sociedad, en su condición de miembros del Consejo de Administración, debidamente facultados a estos efectos en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración el 23 de diciembre de 2024 y el 24 de abril de 2025, al amparo de la facultad de sustitución otorgada por la Junta General Extraordinaria de la Sociedad celebrada el 21 de diciembre de 2024, asumen plena responsabilidad por el contenido del DAC, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la Sociedad, y como responsables del presente Documento de Ampliación, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión relevante.

1.2. Identificación completa de la entidad emisora

JSS Real Estate SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario con domicilio social ubicado en la calle Serrano 41, planta 4, Madrid y con NIF A-88020953.

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

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

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

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

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

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

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

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

JSS es una sociedad española mayoritaria e indirectamente participada por JSS Global Real Estate Fund FCP-SIF, fondo de inversión colectiva luxemburgués gestionado por sociedades pertenecientes al grupo J. Safra Sarasin. La Sociedad se dedica a la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Su estrategia consiste en formar una cartera de inmuebles situados en las principales ciudades, que genere ingresos sostenibles y proporcione a sus inversores una revalorización a largo plazo del valor de los activos. La compañía se centra, principalmente, en el segmento de oficinas.

El 16 de mayo de 2024, la Sociedad anunció la formulación de una oferta pública voluntaria de adquisición (la “**OPA**”) sobre la totalidad del capital social de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (“**Árima**”) ofreciendo a los accionistas de esta última sociedad un precio de 8,61 euros por acción. La OPA fue autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) con fecha 16 de octubre de 2024 y fue liquidada el 11 de noviembre de 2024 tras ser aceptada por un 99,32% del capital social de Árima.

Tras la liquidación de la OPA y a la fecha del DAC, la cartera de activos de JSS se compone de 12 propiedades ubicadas en la Comunidad de Madrid e incluye: (i) los tres edificios de oficinas ubicados en Calle Rios Rosas 24 (Madrid), Avenida Camino de Santiago 40 (Las Tablas, Madrid) y Avenida Artesanos 6 (Tres Cantos) que la Sociedad gestionaba con anterioridad a la OPA; y (ii) las nueve propiedades pertenecientes a la cartera de Árima que, tras la liquidación de la OPA, han pasado a integrarse en la cartera consolidada de JSS. A 31 de diciembre de 2024, el valor de mercado conjunto de la cartera de activos inmobiliarios de JSS y Árima ascendía a 578,6 millones de euros de acuerdo con las distintas valoraciones realizadas por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A. a esa misma fecha.

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

Con fecha 13 de junio de 2024, el principal accionista de la Sociedad, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l. (“**Master Holdco**”) y JS Immo Luxembourg S.A. (“**JS Immo**”), como acreditantes, y la Sociedad, como acreditada, suscribieron un contrato de financiación convertible por importe nominal conjunto de hasta 225.000.000 euros con la finalidad de financiar la OPA (la “**Financiación Convertible**”).

El 6 de noviembre de 2024, tras el anuncio de los resultados de la OPA, la Sociedad realizó una disposición de 222.200.000 euros bajo la Financiación Convertible para financiar la contraprestación pagadera a los aceptantes de la OPA. De acuerdo con los términos de la Financiación Convertible y conforme a las previsiones de la Sociedad anunciadas en el folleto explicativo de la OPA incorporado a los registros de la CNMV ([ver folleto](#)) (el “**Folleto de OPA**”), Master Holdco y JS Immo solicitaron a la Sociedad la conversión de un importe conjunto de 160.000.000 euros (comprendidos de principal e intereses devengados hasta la fecha)

correspondientes al importe dispuesto bajo la Financiación Convertible (los “**Derechos de Crédito**”).

En vista de lo anterior, y en consonancia con las previsiones de la Sociedad anunciadas en el Folleto de OPA, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión de 20 de noviembre de 2024, acordó convocar a los accionistas a una Junta General Extraordinaria para su celebración, en primera convocatoria, el 21 de diciembre de 2024 y someter a su aprobación la ejecución de dos aumentos de capital: (i) un primer aumento de capital por compensación de créditos con la finalidad de capitalizar los Derechos de Crédito; y (ii) un segundo aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, dirigido a los restantes accionistas de la Sociedad, con la finalidad de que estos últimos pudieran suscribir el número necesario de acciones para mantener su participación accionarial respectiva en la Sociedad, y que esta no se viera alterada con motivo de la conversión de los Derechos de Crédito.

Ampliación de capital por compensación de créditos

De acuerdo con lo previsto en el Folleto de OPA ([ver folleto](#)), la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada, en primera convocatoria, el 21 de diciembre de 2024 aprobó aumentar el capital social de la Sociedad, entonces fijado en la cuantía de 9.019.621 euros, hasta un importe máximo de 160.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 160.000.000 nuevas acciones ordinarias nominativas, de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las entonces en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el “**Primer Aumento de Capital**”). El referido acuerdo facultaba al Consejo de Administración para que determinara el precio de emisión de las nuevas acciones que se emitieran en ejecución del Primer Aumento de Capital, así como su fecha de ejecución.

Conforme a lo señalado anteriormente, el Primer Aumento de Capital tenía por objeto capitalizar los Derechos de Crédito por un importe de 160.000.000 de euros, comprensivos del principal y los intereses devengados y no pagados sobre el principal objeto de conversión.

Adicionalmente, la Junta General Extraordinaria del 21 de diciembre de 2024 hizo constar lo siguiente:

- a) sin perjuicio de la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de fijar el tipo de emisión de las nuevas acciones que se emitieran con ocasión de la ejecución del Primer Aumento de Capital, el importe efectivo del Primer Aumento de Capital (comprensivo del nominal y de la prima de emisión) sería equivalente al importe correspondiente a los Derechos de Crédito, esto es 160.000.000 euros.

Conforme a lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de capital (LSC), Deloitte Auditores, S.L. (“**Deloitte**”), en su condición de auditor de cuentas de la Sociedad, emitió un certificado (ver Anexo II del presente DAC) haciendo constar que, una vez verificada la contabilidad, los detalles de los Derechos de Crédito facilitados por el Consejo de Administración reflejan los que figuran en los datos contables de la

Sociedad y que, a la fecha de convocatoria de la Junta General de Accionistas, los Derechos de Crédito eran líquidos, vencidos y exigibles; y

- b) también en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 301 LSC, el Consejo de Administración emitió un informe relativo a la compensación de los Derechos de Crédito a los efectos del aumento de capital y la modificación de los Estatutos Sociales, que se puso a disposición de los accionistas junto con el anuncio de convocatoria de la Junta General.

Con fecha 23 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad, al amparo de la delegación efectuada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó ejecutar el Primer Aumento de Capital mediante la emisión y puesta en circulación de 15.330.686 de nuevas acciones (las “**Acciones Nuevas del Primer Aumento**”) con un valor nominal de 1 euro por acción y una prima de emisión de 9,437 euros por acción.

Las Acciones Nuevas del Primer Aumento quedaron suscritas e íntegramente desembolsadas mediante la capitalización de los Derechos de Crédito titularidad de Master Holdco y JS Immo en las siguientes proporciones:

- Master Holdco suscribió y desembolsó íntegramente 3.832.671 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una, con un valor nominal conjunto de 3.832.671 euros, haciendo un desembolso total (nominal más prima) de 40.000.000 euros; y
- JS Immo suscribió y desembolsó íntegramente 11.498.015 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una, con un valor nominal conjunto de 11.498.015 euros, haciendo un desembolso total (nominal más prima) de 120.000.000 euros.

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

Con fecha 27 de diciembre de 2024, se otorgó la escritura de ejecución del Primer Aumento de Capital ante el notario de Oleiros, D. Andrés-Antonio Sexto Presas, bajo el número 3.889 de su protocolo. La escritura quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 26 de marzo de 2025.

Ampliación de capital por aportaciones dinerarias con derecho de suscripción preferente

Asimismo, también conforme a lo previsto en el Folleto de OPA, la referida Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó aumentar el capital social de la Sociedad hasta un importe máximo de 3.955.866 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 3.955.866 nuevas acciones ordinarias nominativas, de 1,00 euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determinase el Consejo de Administración, de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las entonces en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el “**Segundo Aumento de Capital**”). La Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó igualmente que el importe efectivo del Segundo Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) en ningún caso superaría el importe referido de 3.955.866 euros.

El Segundo Aumento de Capital se acordó con el objeto de que los accionistas distintos de Master Holdco y JS Immo pudieran suscribir el número necesario de acciones para mantener su participación accionarial en la Sociedad y que no vieran diluida su participación como consecuencia del Primer Aumento de Capital.

Con fecha 24 de abril de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad, al amparo de la delegación efectuada por la referida Junta General Extraordinaria de Accionistas, ha acordado ejecutar el Segundo Aumento de Capital mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 357.902 nuevas acciones (las “**Acciones Nuevas del Segundo Aumento**”), con un tipo de emisión unitario de 10,437, con la previsión de suscripción incompleta.

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

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, según esta fue modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio, (en adelante, la “**Circular 3/2020**”), toda la información periódica, privilegiada y relevante publicada desde su incorporación a BME Growth, está disponible en la página web de la Sociedad (jssrealestatesocimi.com), así como en la página web de BME Growth ([BME Growth | Ficha de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.](#)) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de JSS.

1.5. Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo.

A continuación, se describen los principales cambios en el negocio de JSS que han tenido lugar desde la publicación del DIIM:

- En julio de 2023, la Sociedad adquirió un inmueble situado en Avenida de los Artesanos por un importe aproximado de 79 millones de euros (conforme fue comunicado al Mercado mediante comunicación de Información Privilegiada con fecha de 27 de julio de 2023).
- En mayo de 2024, la Sociedad anunció la formulación de una oferta pública voluntaria de adquisición (la OPA) sobre la totalidad de las acciones comprensivas del capital

social de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. Los términos y condiciones detallados de la OPA, así como los planes e intenciones de la Sociedad con respecto a Árima Real Estate SOCIMI, S.A. se describen en el Folleto de OPA ([ver folleto](#)). A la fecha del DAC, Árima gestiona una cartera de nueve propiedades situadas en la Comunidad de Madrid, con un valor de mercado conjunto de 354,7 euros a 31 de diciembre de 2024 según la valoración realizada por CBRE.

- En junio de 2024, la Sociedad, como acreditada, y Master Holdco y JS Immo, como acreditantes, suscribieron un contrato de financiación convertible por importe nominal de hasta 225 millones de euros con la finalidad de financiar la OPA. Los importes dispuestos de la financiación convertible fueron parcialmente capitalizados en el importe correspondiente a los Derechos de Crédito en virtud del aumento de capital por compensación de créditos a que se ha hecho referencia en el apartado 2 anterior.
- En noviembre de 2024, la Sociedad adquirió el 99,32% de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. como consecuencia de la liquidación de la OPA. Entre noviembre de 2024 y el 31 de enero de 2025, la Sociedad adquirió un 0,24% adicional de Árima en ejercicio del derecho de venta forzosa por parte de accionistas de esta última sociedad. A la fecha del presente documento, la Sociedad es titular de un 99,56% de Árima.

Tras la liquidación de la OPA y a la fecha del DAC, la cartera activos inmobiliarios de JSS (incluida Árima) se compone de 12 propiedades con un valor de mercado conjunto de 578,6 millones de euros según las valoraciones realizadas por Savills y CBRE a 31 de diciembre de 2024.

1.6. Información financiera.

1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso.

De conformidad con la Circular 3/2020, la Sociedad publicó el 31 de octubre de 2024 los estados financieros consolidados intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 junto con el Informe de Revisión Limitada, emitido por Deloitte, S.L. (“**Deloitte**”), que se adjuntan como Anexo I al DAC.

Los estados financieros intermedios consolidados se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el

Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016, el Real Decreto 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales.

- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) Ley SOCIMI y la restante legislación mercantil.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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

1.6.2. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.

No se ha elaborado información financiera consolidada pro-forma de conformidad con lo establecido en el Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por no resultar de aplicación.

1.6.3. En caso de que el informe de auditoría contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 han sido objeto de revisión limitada por Deloitte, que emitió el correspondiente informe de revisión limitada no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

1.6.4. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento de Ampliación y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento de Ampliación, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio cubierto por la información financiera histórica.

En la siguiente tabla se incluyen las principales métricas financieras y operativas de la Sociedad correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2024:

<i>€ miles</i>	Periodo finalizado el 30 de junio de 2024	Periodo finalizado el 30 de junio de 2023
Importe neto de la cifra de negocios (€)	8.814	4.232
Deuda financiera neta (€)	101.153	81.168
<i>Loan to Value</i>	44,9%	54,7%
EBITDA	7.346	3.464
Valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (*)	225.189	148.312

(*) Última valoración disponible (a 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente)

A continuación, se definen los indicadores clave señalados:

- Importe neto de la cifra de negocios: se corresponde principalmente con las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles propiedad de JSS.
- Deuda financiera neta: se corresponde con la diferencia entre la deuda financiera (de corto y largo plazo) menos el efectivo y activos equivalentes.
- Loan-to-value (LTV): porcentaje de la deuda financiera con garantía hipotecaria contraída sobre el valor total de las inversiones inmobiliarias de JSS.
- EBITDA (ajustado por extraordinarios y gastos no recurrentes): resultado de explotación ajustado por (i) amortización del inmovilizado, (ii) deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado, (iii) variación de valor de las inversiones inmobiliarias, y (iv) pérdidas por deterioro de créditos comerciales.
- Valor de mercado de las inversiones inmobiliarias: se corresponde con el valor de las inversiones inmobiliarias en el mercado a una fecha determinada. La metodología empleada por el valorador ha sido el método del descuento de flujos de caja (DCF).

La valoración bruta de mercado de los activos inmobiliarios a cierre de los ejercicios 2022 y 2023 esta soportada por los informes elaborados por CBRE Valuation Advisory, S.A. y Savills Advisory Services Limited.

La información relativa a los indicadores clave correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023 no ha sido examinada por los auditores de la Sociedad (salvo el importe neto de la cifra de negocios). No obstante, ha sido extraída de los registros contables utilizados por la Sociedad en la preparación de los

estados financieros intermedios resumidos consolidados de los mencionados períodos que han sido objeto de revisión limitada por Deloitte.

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

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024, que han sido objeto de revisión limitada por Deloitte. Estos estados financieros, junto con el informe de revisión limitada correspondiente a dichos estados financieros emitido por Deloitte, se adjuntan como Anexo I al DAC.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad se encuentra en proceso de formulación de sus cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024, que serán objeto de revisión por el auditor. A continuación, se incluyen las principales magnitudes de ingresos y gastos de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente al periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2024 y la correspondiente al periodo de doce meses cerrado el 31 de diciembre de 2023 a efectos comparativos:

<i>Miles de Euros</i>	31/12/2023	31/12/2024*	Variación (%)
Importe neto de la cifra de negocios	12.043	19.692	64%
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	(3.907)	(8.661)	122%
Gastos de personal	-	(1.070)	-
Otros gastos de explotación	(1.307)	(4.159)	218%
Amortización del inmovilizado	-	(11)	-
Resultado combinaciones de negocios	-	41.842	-
Resultado de explotación	6.829	47.633	598%
Gastos financieros	(4.687)	(7.561)	61%
Ingresos financieros	-	169	-
Resultado financiero	(4.687)	(7.392)	58%
Resultado antes de impuestos	2.142	40.241	1.779%
Impuestos	-	-	-
Resultado del ejercicio	2.142	40.241	1.779%

* Información financiera no sujeta a auditoría ni revisión por parte de los Auditores

A continuación, se describen brevemente las variaciones más significativas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de la Sociedad en el referido periodo:

- Importe neto de la cifra de negocios: se corresponde, principalmente, con las rentas recibidas por el arrendamiento de los activos del Grupo. La totalidad de los ingresos por arrendamiento se ha realizado en España. El incremento de esta partida experimentada en el período se debe al incremento en los ingresos por arrendamiento, principalmente, debido a la adquisición de Árima en noviembre de 2024, incorporando su cartera de 9 activos.
- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias: se trata del apunte contable realizado para presentar los activos inmobiliarios del Grupo a su valor razonable en lugar de a su coste de adquisición, englobando a diciembre de 2024, además de los de JSS, la parte correspondiente a los activos que aporta Árima al Grupo consolidado.
- Gastos de personal: JSS no tiene empleados, por lo que el gasto de este epígrafe se debe a la incorporación de la plantilla de Árima tras su adquisición en noviembre de 2024.
- Otros gastos de explotación: se corresponde principalmente con servicios profesionales independientes y otros gastos. El incremento de esta partida se debe principalmente a los gastos de asesoramiento en relación con la OPA.

Resultado combinaciones de negocios: corresponde a que, en el marco de la OPA, 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), por lo tanto, procede el reconocimiento de una diferencia negativa de consolidación como un ingreso.

- Gastos financieros: se corresponde con los gastos de intereses por deudas con entidades de crédito más los gastos por intereses de la deuda de JSS para la adquisición de Árima.

Durante el periodo comprendido entre el último ejercicio cerrado y la fecha del presente DAC, JSS no ha experimentado cambios significativos en su posición financiera que no hayan sido ya reflejados como los préstamos hipotecarios.

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

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

Emisor pueda gestionar eficazmente sus obligaciones de deuda e invertir en oportunidades que aumenten el valor del Grupo JSS para los accionistas del Emisor.

1.8. Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.

Véase el apartado 1.5 anterior en relación con la adquisición de un inmueble situado en Avenida de los Artesanos por un importe aproximado de 79 millones de euros en julio de 2023, y la adquisición de una participación del 99,56% del capital social de Árima por un importe aproximado de 224 millones de euros, como consecuencia de la liquidación de la OPA y de la ejecución de las ventas forzosas por parte de accionistas de Árima.

A fecha del DAC, no existen inversiones en curso ni inversiones futuras ya comprometidas.

1.9. Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior.

De acuerdo con la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la “**Orden EHA/3050/2004**”), se considera operación vinculada toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. La Orden EHA/3050/2004 se refiere, en concreto, a (a) compras o ventas de bienes, terminados o no; (b) compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; (c) prestación o recepción de servicios; (d) contratos de colaboración; (e) contratos de arrendamiento financiero; (f) transferencias de investigación y desarrollo; (g) acuerdos sobre licencias; (h) acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; (i) intereses abonados o cargados, o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; (j) dividendos y otros beneficios distribuidos; (k) garantías y avales; (l) contratos de gestión; (m) remuneraciones e indemnizaciones; (n) aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; (o) prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); y (p) compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada.

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Las operaciones vinculadas de la Sociedad se realizan a valor de mercado y de acuerdo con la normativa de precios de transferencia. Los Administradores de la Sociedad consideran que, en materia de operaciones vinculadas y precios de transferencia, no existen riesgos significativos de los que puedan derivarse pasivos materiales en el futuro.

Miles de Euros	31/12/2023*	31/12/2024*
Importe neto de la Cifra de Negocios	12.043	19.692
Fondos Propios	118.720	316.937
<hr/>		
1% del Importe neto de la Cifra de Negocios	120	197
1% de los Fondos Propios	1.187	3.169

* Véase el apartado 1.7 anterior en relación con la auditoría de la información financiera a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

A continuación, se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

(i) **Ejercicio 2024:**

	Miles de Euros
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
	<hr/>
	6.733

(ii) **Ejercicio 2023:**

	Miles de Euros
Accionistas	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	2.190
Vinculadas	
J. Safra Sarasin	2.497
	<hr/>
	4.687

Con fecha 27 de septiembre de 2023, Master Holdco 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 euros de principal más 482 miles 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 Master Holdco por importe de 508 miles 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 TC6 Madrid, S.L.U. y Master Holdco por importe de 79.000 miles euros. Con interés del 5% anual, con el fin de la compra de un inmueble para su arrendamiento.

Con fecha 4 de agosto de 2023 se firmó un contrato de préstamo entre TC6 Madrid, S.L.U. y Master Holdco por importe de 1.992 miles euros. Este importe fue amortizado anticipadamente el 1 de diciembre de 2023.

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 Master Holdco ostentaba frente a 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 euros respectivamente. Estos derechos de crédito fueron, en la misma fecha, aportados por JSS 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 Master Holdco y por TC6 Madrid, S.L.U., a Master Holdco, 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, 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 Master Holdco.

Con fecha 13 de junio de 2024 JSS suscribió un contrato de financiación convertible con Master Holdco y JS Immo 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 JSS dispuso de 222.200 miles de euros.

El 23 de diciembre de 2024, con motivo del aumento de capital descrito, 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, JSS 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.

Las únicas operaciones que superan los umbrales mínimos del 1% del importe neto de la cifra de negocios y fondos propios a 31 de marzo de 2025 son las siguientes:

- Con fecha 18 de marzo de 2025 se firmó un contrato de préstamo entre TC6 Madrid, S.L.U. y Master Holdco y otro entre Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., por importe de 1.100 miles euros cada uno de ellos.

1.10. En el caso de que, a voluntad de la entidad emisora, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas y deberán incluir lo siguiente:

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

1.10.1. Una declaración de que se han preparado utilizando los criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado su previsión o estimación.

No aplica.

1.10.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

No aplica.

1.10.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

No aplica.

1.11. Declaración sobre el capital circulante.

A 31 de diciembre de 2024 el fondo de maniobra del Grupo era 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 del presente documento dichas financiaciones aún no han sido renovadas, el accionista mayoritario, Master Holdco, ha manifestado al Consejo de Administración de la Sociedad 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.

Sobre la base de lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad ha preparado las cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, ya que espera 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.

1.12. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM publicado con fecha de 22 de septiembre de 2020, ni de los reflejados en el DAR publicado con fecha 26 de junio de 2024, alguno de los cuales han sido actualizados para reflejar la situación actual de la compañía, en particular, como consecuencia de la OPA y del proceso de integración entre la Sociedad y Árima.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de tomar cualquier decisión de inversión respecto de las acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los factores de riesgo descritos en el DIIM, publicado con fecha de 22 de septiembre de 2020, y en el DAR, publicado el 26 de junio de 2024, los cuales, en caso de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en el presente apartado.

Asimismo, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes a la fecha del presente Documento de Ampliación, pudieran tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

A continuación, se detallan los principales riesgos identificados que podrían tener un efecto adverso en los resultados u operativa de la Sociedad:

Riesgos asociados a la integración entre JSS y Árima

Conforme a lo señalado en el folleto explicativo de la OPA, incorporado a los registros CNMV, JSS tiene previsto promover una fusión inversa entre Árima y el propio Emisor (la “**Fusión**”) durante la primera mitad del presente ejercicio 2025. La Fusión se realizará previsiblemente mediante la absorción de JSS por parte de Árima.

Los costes, beneficios y sinergias derivados de la integración entre JSS y Árima podrían no estar en línea con los esperados o materializarse parcialmente o en un plazo de tiempo mayor al inicialmente previsto. Si no se lograra consolidar el posicionamiento de la sociedad resultante de la Fusión en el segmento de oficinas y dotarla de una plataforma adecuada para desarrollar su estrategia de crecimiento, los resultados de la Fusión podrían verse afectados.

La Sociedad podría, además, afrontar obstáculos derivados de la necesidad de implementar, integrar y armonizar procedimientos operativos, sistemas financieros y de gestión inmobiliaria, así como adaptar la estructura organizativa y los recursos disponibles para garantizar la continuidad y el éxito de la integración. Estas dificultades podrían afectar a la materialización de las sinergias o a su ritmo de implementación, afectando potencialmente al negocio y a sus resultados operativos y financieros.

Para consolidar los beneficios anticipados de la integración y lograr los objetivos establecidos, la Sociedad y Árima deben lograr una integración eficaz, optimizando la gestión de activos inmobiliarios y superando cualquier dificultad que pudiera surgir en el proceso. Si la sociedad resultante de la Fusión no es capaz de alcanzar estos objetivos dentro del plazo estimado, o si las suposiciones iniciales no son correctas, los beneficios esperados de la Fusión, tales como la expansión en el mercado de oficinas, el fortalecimiento del posicionamiento de la sociedad resultante y la consolidación de su estrategia de crecimiento, podrían no materializarse de la forma esperada, o podrían requerir más tiempo del previsto. Esto afectaría negativamente al negocio, las perspectivas, la situación financiera y los resultados de la Sociedad resultante de la Fusión.

Nivel de endeudamiento

A 31 de diciembre de 2024, la deuda financiera (neta de gastos de formalización) del Grupo JSS ascendía a 271.484 miles de euros: 63.762 miles de euros de deuda con empresas del grupo y 207.722 miles de euros que se corresponde con el saldo vivo de distintos préstamos hipotecarios suscritos por sus filiales con diversas entidades financieras.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene un ratio Loan to Value (LTV) del 36%, considerando el valor de mercado de los 12 activos titularidad de las filiales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, que se desprende de los informes de valoración realizados por CBRE Valuation Advisory (CBRE) (en relación con los nueve activos pertenecientes a la cartera inmobiliaria de Árima y el activo titularidad de JSS sito en Ríos Rosas, 24) y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. (en relación con los activo titularidad de JSS sitios en Avenida Camino de Santiago, 40 y en Avenida Artesanos, 6), de acuerdo con los estándares profesionales de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Asimismo, conviene destacar que el saldo de la deuda financiera del Grupo JSS se incrementó durante el ejercicio 2024 a causa principalmente de (i) la integración de Árima en el perímetro de consolidación del Grupo JSS, lo que ha supuesto un incremento de la deuda financiera de 106.862.000 euros, teniendo en cuenta los contratos de cobertura de tipos de interés suscritos; y (ii) la formalización del contrato de financiación suscrito por TC6 y Bank J. Safra Sarasin AG por un importe máximo de 39.500.000 euros, con vencimiento previsto el 13 de marzo de 2029.

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

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

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

Asimismo, las filiales de la Sociedad se han obligado en virtud de los contratos de financiación de los que son parte a cumplir con distintos *covenants* financieros.

Por un lado, Árima y sus filiales deben cumplir los siguientes *covenants* financieros a nivel consolidado (teniendo en cuenta a Árima y sus filiales) al cierre de cada ejercicio anual en relación con las financiaciones hipotecaria suscritas:

- El ratio Loan to Value, que deberá ser inferior o igual al 55%, 60% o 65%, según el préstamo hipotecario de que se trate. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal de la deuda financiera pendiente de amortizar y el valor de mercado del referido activo inmobiliario, según la valoración a cierre de cada ejercicio anual.
- El ratio de cobertura del servicio de la deuda (RCSD) de los inmuebles que deberá ser superior al 1,10x, 1,20x o 2,00x, según el préstamo hipotecario de que se trate. Este ratio se calcula como el cociente entre el flujo de caja neto y los importes debidos en concepto de cuotas de amortización e intereses.
- El ratio de cobertura del servicio de la deuda (RCSD) corporativa, que deberá ser superior al 1,10x. Este ratio se calcula como el cociente entre el flujo de caja neto y los importes debidos en concepto de cuotas de amortización e intereses.
- Debt yield ratio, que deberá ser superior al 12%. Este ratio se calcula como el cociente entre el flujo de caja neto y la deuda pendiente.
- Ratio de autonomía financiera, que deberá ser superior al 40%. Este ratio se calcula como el cociente entre el patrimonio neto consolidado entre el pasivo total consolidado, ambos relativos al Grupo Árima.

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

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

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

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

En caso de que cualesquiera de las filiales de la Sociedad no subsanasen el eventual incumplimiento de sus respectivos *covenants* en plazo, se situaría en un supuesto de incumplimiento que podría llevar aparejada la resolución anticipada de los respectivos contratos, el vencimiento de sus obligaciones de pago y la ejecución de las garantías otorgadas por cada una de ellas. Esto afectaría negativamente a la situación financiera, los resultados o la valoración del Emisor.

A 31 de diciembre de 2024, fecha de cálculo más reciente, Árima y sus filiales cumplen con los *covenants* financieros que les resultan de aplicación a excepción de los aquellos asociados a la financiación de los inmuebles bajo reforma o con arrendamientos recientemente firmados, para los cuales las entidades financieras han concedido una exención temporal a su cumplimiento. Por su parte, a esa misma fecha, LT40 y TC6 cumplen con los *covenants* financieros que les resultan de aplicación.

Riesgo de ejecución de las hipotecas existentes sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente DAC, 10 de los 12 activos inmobiliarios pertenecientes a la cartera gestionada por el Grupo JSS destinados al arrendamiento se encuentran sujetos a garantías hipotecarias asociadas al cumplimiento por parte de las respectivas filiales de la Sociedad de sus obligaciones en virtud de sendos contratos de préstamo.

En el supuesto de que las filiales del Grupo JSS incumplieran las obligaciones contractuales asumidas en virtud de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, afectando negativamente a la situación financiera, resultados o valoración del Grupo JSS.

Concentración geográfica

A la fecha del presente DAC, los 12 activos pertenecientes a la cartera de inmuebles que gestiona la Sociedad (incluidas las nueve propiedades pertenecientes a la cartera que aporta Árima) están situados en la Comunidad de Madrid. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de los correspondientes Ayuntamientos o de la Comunidad Autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podrían verse afectados negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

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

Master Holdco, en su condición de accionista de control con una participación del 51,89% en la Sociedad tras la ejecución del Primer Aumento de Capital y a la fecha de este Documento de Ampliación, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que entren en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de Master Holdco coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

Riesgo de ejecución de las prendas existentes sobre las participaciones de determinadas filiales de la Sociedad

A la fecha del presente DAC, el 100% de las participaciones de la filial íntegramente participada de Árima, Árima Investments, S.L.U. (titular del proyecto situado en la calle Pradillo de Madrid), están pignoradas por Árima en garantía del contrato de financiación suscrito con CaixaBank, S.A. con fecha 19 de septiembre de 2024.

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

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

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

Free-float limitado

A la fecha del presente DAC y tras la ejecución del Primer Aumento de Capital, los accionistas no significativos cuentan con una participación total que representa un 0,841% del capital social del Emisor, por lo que la probabilidad de que sea difícil encontrar contrapartida si se decide vender las acciones de la Sociedad es alta, con exposición a grandes fluctuaciones de precios con volúmenes bajos de negociación.

Riesgos de cambios normativos

La actividad de JSS está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otras, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales y autonómicas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o se hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso la gestión de sus inmuebles y, por

tanto, a asumir costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

2. RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

2.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.

El capital social previo a las ampliaciones de capital a las que se refiere el presente DAC ascendía a 9.019.621 euros, representado por 9.019.621 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las referidas acciones se encuentran suscritas y han sido íntegramente desembolsadas, pertenecen a una única clase y serie y confieren a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos.

Primer Aumento de Capital

La Junta General Extraordinaria celebrada el 21 de diciembre de 2024 acordó un Primer Aumento de Capital de la Sociedad por un importe nominal máximo de 160.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 160.000.000 nuevas acciones ordinarias nominativas, de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Al amparo de la delegación efectuada en el Consejo de Administración, la Sociedad procedió a emitir 15.330.686 acciones nuevas con un valor nominal unitario de 1 euro y una prima de emisión conjunta de 144.669.314 euros (equivalente a una prima de, aproximadamente, 9,437 euros por acción).

El Primer Aumento de Capital fue suscrito y desembolsado íntegramente mediante la compensación de los Derechos de Crédito que ostentaban frente a la Sociedad las sociedades Master Holdco y JS Immo, y que se han detallado en el apartado 1.3.

El importe efectivo del Primer Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) fue de 160.000.000 euros, equivalente al importe de los Derechos de Crédito objeto de capitalización.

Con fecha 27 de diciembre de 2024, se otorgó la escritura de elevación a público de los acuerdos vinculados al Primer Aumento de Capital, declarando ejecutado y cerrado de forma completa el mismo por un importe total efectivo de 160.000.000 euros (correspondiendo 15.330.686 euros al importe total nominal y 144.669.314 euros al importe total de la prima de emisión), que resultó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el pasado día 26 de marzo de 2025 Hoja M-662459, Inscripción 21.

Tras la ejecución del Primer Aumento de Capital y a la fecha del DAC, el capital social de JSS asciende a 24.350.307 euros, representado por 24.350.307 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, teniendo todas las acciones los mismos derechos económicos y políticos.

Segundo Aumento de Capital

Asimismo, la Junta General Extraordinaria celebrada el 21 de diciembre de 2024 acordó aumentar el capital social de la Sociedad hasta un importe máximo de 3.955.866 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 3.955.866 nuevas acciones ordinarias nominativas, de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta, y con la prima de emisión que determinase el Consejo de Administración, (el “**Segundo Aumento de Capital**”).

Al amparo de la delegación efectuada por la referida junta general, el Consejo de Administración, en su reunión de 24 de abril de 2025, acordó ejecutar el Segundo Aumento de Capital mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 357.902 nuevas acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión conjunta de 3.377.521,17 euros (equivalente a una prima por acción de aproximadamente 9,437 euros, cifra coincidente con la prima de emisión unitaria de las Acciones Nuevas del Primer Aumento de Capital), con la previsión de suscripción incompleta.

Conforme a lo señalado en el acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de la Sociedad y en el acuerdo del Consejo de Administración, el Segundo Aumento de Capital será suscrito y desembolsado íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente. Se respetará, en todo caso, lo previsto en el artículo 299 LSC.

Las Acciones Nuevas del Segundo Aumento serán de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta. El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas del Segundo Aumento serán desembolsados mediante aportaciones dinerarias.

La oferta de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento no constituye una oferta pública de valores sujeta a la obligación de publicar folleto de conformidad con el Reglamento de Folletos en la medida en que dicha oferta se encuentra amparada por la excepción prevista en la letra b) del artículo 1.4 del Reglamento de Folletos, de conformidad también con el artículo 35.1 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la “**Ley del Mercado de Valores**”), por cuanto la oferta se dirige a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, excluyendo inversores cualificados.

En todo caso, el Segundo Aumento de Capital no está dirigido a personas residentes en los Estados Unidos dado que las Acciones Nuevas no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la *United States Securities Act* de 1933 ni aprobadas por la *Securities Exchange Commission* ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América

En el caso de que el Segundo Aumento de Capital fuera suscrito íntegramente, el capital social de la Sociedad resultante ascenderá a 24.708.209,00 euros, dividido en 24.708.209 acciones de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie. Tal como se ha descrito anteriormente, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, en cuyo caso

el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento de Capital.

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

Teniendo en cuenta que el Primer Aumento de Capital fue desembolsado íntegramente mediante compensación de créditos, no procedió el reconocimiento de derecho de suscripción preferente alguno de conformidad con lo previsto en el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, y el Primer Aumento de Capital quedó íntegramente suscrito y desembolsado por los accionistas prestamistas mencionados anteriormente.

Por lo que respecta al proceso de suscripción de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento, se ha estructurado en dos periodos, según se detalla a continuación:

- Periodo de Suscripción Preferente.

- Periodo de Asignación Discrecional.

Periodo de Suscripción Preferente

a) Derechos de suscripción preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las Acciones Nuevas inicialmente los accionistas que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas de Madrid del mismo día hábil en el que se efectúe la publicación del anuncio de la Ampliación de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) (*Last Trading Date*) y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear hasta el segundo (2º) día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio (*Record Date*), (en adelante, los “**Accionistas Legitimados**”). Asimismo, tendrán derecho de suscripción preferente los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir Acciones Nuevas (en adelante, los “**Inversores**”).

Según lo previsto en los artículos 305 y 503 LSC y en su disposición adicional decimotercera, el periodo de suscripción preferente se iniciará el primer día hábil siguiente a la fecha de publicación del Anuncio de la Ampliación de Capital en el BORME y finalizará transcurridos 15 días desde esa fecha (en adelante, el “**Periodo de Suscripción Preferente**”).

Serán necesarios 68 derechos de suscripción preferente para suscribir 1 acción nueva, correspondiéndole a cada acción antigua un derecho de suscripción preferente.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el número de acciones en autocartera asciende a 12.931, las cuales representan un total del 0,053% del capital social de JSS previo al Segundo Aumento de Capital. Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se han atribuido proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad (artículo 148 Ley Sociedades de Capital). Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación en autocartera a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una acción nueva.

En atención a la finalidad que persigue el Segundo Aumento de Capital, JS Immo y Master Holdco han comunicado a la Sociedad su decisión irrevocable de no ejercitar los derechos de suscripción preferente correspondientes a las acciones de las que son titulares, esto es, 24.132.685 derechos de suscripción preferente. En consecuencia, tras la finalización del periodo de suscripción preferente, los referidos derechos se extinguirán automáticamente y la Sociedad procederá a asignar las acciones que no hayan sido suscritas durante dicho periodo a los accionistas distintos de JS Immo y Master Holdco que hayan notificado a la Sociedad su intención de suscribir el número de Acciones Nuevas del Segundo Aumento necesarios para mantener su participación accionarial previa a la ejecución del Primer Aumento de Capital.

Asimismo, con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez, Renta 4 Banco, S.A. se compromete a renunciar a los derechos correspondientes establecidos para asegurar que la ecuación de canje permanezca en la proporción establecida anteriormente (1 Acciones Nuevas por cada 68 antiguas).

En cualquier caso, cada Acción Nueva suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de suscripción, es decir 10,437 euros.

b) Transmisibilidad de los derechos de suscripción preferente

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital y serán transmisibles en BME Growth. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas los Accionistas Legitimados que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente y los Inversores.

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 21 de diciembre de 2024, la Sociedad solicitará la apertura de un periodo de negociación de los derechos de suscripción preferente en BME Growth, acordando que los mismos sean negociables en BME Growth durante los últimos cinco días hábiles bursátiles del Período de Suscripción Preferente. Todo ello sujeto a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente, sus titulares deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritas sus acciones o sus derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer su derecho de suscripción preferente y el número de Acciones Nuevas que desea suscribir.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de las Acciones Nuevas a las que se refieran.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado “Desembolso” incluido más adelante.

Periodo de Asignación Discrecional

Si, tras el Periodo de Suscripción Preferente, quedasen Acciones Nuevas por suscribir y adjudicar (las “**Acciones Sobrantes**”), la Entidad Agente (Renta 4 Banco, S.A.) lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración al término del Periodo de Suscripción Preferente y se iniciará un Periodo de Asignación Discrecional para las Acciones Sobrantes (el “**Periodo de Asignación Discrecional**”).

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el quinto (5º) día hábil bursátil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de dos (2) días.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, las Acciones Sobrantes se repartirán entre los accionistas de la Sociedad en atención a su participación en el capital social de la Sociedad.

Esta atribución en ningún caso tendrá la consideración de oferta pública de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

Una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente y en su caso notificará a los accionistas adjudicatarios el número de Acciones Sobrantes que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

Todas las referencias a comunicaciones, notificaciones o actuaciones a recibir o realizar por el Consejo de Administración previstas en el presente apartado “Periodo de Asignación

Discrecional” se podrán recibir o realizar por el consejero o los consejeros debidamente facultados por el Consejo de Administración a tal efecto.

Desembolso:

El desembolso íntegro del precio de cada acción del Segundo Aumento de Capital suscrita durante el periodo de suscripción preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción, y a través de las entidades participantes de Iberclear por medio de las cuales hayan cursado sus órdenes de suscripción.

Según el calendario previsto, las entidades participantes de Iberclear abonarán los importes correspondientes al desembolso de las acciones del Segundo Aumento de Capital suscritas al Banco Agente, a través de los medios que Iberclear pone a su disposición, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del séptimo día hábil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y a través de las entidades participantes de Iberclear por medio de las cuales se hayan cursado las ordenes de suscripción.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada acción suscrita, en su caso, en el periodo de asignación discrecional por los adjudicatarios de las mismas se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del séptimo día hábil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, a través de las entidades participantes de Iberclear ante las que se hayan cursado las órdenes de suscripción.

Las entidades participantes de Iberclear abonarán los importes correspondientes al desembolso de las acciones del aumento de capital suscritas al Banco Agente, a través de los medios que Iberclear pone a su disposición, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del séptimo día hábil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y a través de las entidades participantes de Iberclear por medio de las cuales se hayan cursado las ordenes de suscripción

Entrega de las Acciones Nuevas:

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante ante la que haya tramitado la suscripción una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las Acciones Nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsadas íntegramente las Acciones Nuevas suscritas y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, se declarará cerrado y suscrito el Segundo Aumento de Capital y se procederá a elevar a público ante notario la correspondiente escritura de ejecución del Segundo Aumento de Capital, de conformidad con el artículo 508 LSC. Otorgada la escritura de ejecución de la Ampliación de Capital, las acciones podrán ser entregadas y transmitidas. La escritura de

ejecución del Segundo Aumento de Capital se presentará a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid dentro de los cinco días siguientes a la fecha de su otorgamiento. Efectuada la inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y en BME Growth.

La Sociedad comunicará a BME Growth, a través de la correspondiente Otra Información Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación Discrecional (si este último llegara a abrirse) lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso. Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de Otra Información Relevante.

En cuanto a las Acciones Nuevas, serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad.

Previsión de suscripción incompleta:

Conforme a lo indicado anteriormente en el apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación, según lo previsto en los artículos 311 y 507 de la LSC, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta del Segundo Aumento de Capital en caso de que, finalizado el Periodo de Asignación Discrecional quedasen acciones pendientes de suscribir, en cuyo caso, la Ampliación de Capital se limitará a la cantidad correspondiente al importe de las Acciones Nuevas efectivamente suscritas y desembolsadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

Cierre anticipado:

La Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el Segundo Aumento de Capital de forma anticipada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente, incluso aunque no se hubiesen suscrito todas las Acciones Nuevas.

En caso de que, finalizado el Periodo de Asignación Discrecional quedasen acciones pendientes de suscribir, el Segundo Aumento de Capital se limitará a la cantidad correspondiente al importe de las Acciones Nuevas efectivamente suscritas y desembolsadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

Incorporación a negociación:

El Consejo de Administración de la Sociedad, en virtud de la delegación expresa conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de diciembre de 2024, solicitará la incorporación a negociación en BME Growth de las Acciones Nuevas estimando que, salvo imprevistos, las Acciones Nuevas serán incorporadas a BME Growth una vez realizada su inscripción como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante Otra Información Relevante, suscrita y desembolsada la Ampliación de Capital.

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

Debido a la finalidad que persigue la Segunda Ampliación de Capital (véase el apartado 1.3 del DAC para más información), Master Holdco y JS Immo han confirmado al Consejo de Administración de JSS que no acudirán a la Segunda Ampliación de Capital y que, por consiguiente, no ejercerán los derechos de adquisición preferente correspondientes a las acciones de su titularidad.

En el caso de que durante el transcurso de la Segunda Ampliación de Capital la Sociedad tenga conocimiento de la intención de cualquier accionista, distinto de los anteriores, de acudir a la ampliación de capital, se informará de ello al mercado a través de la correspondiente Otra Información Relevante.

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

El régimen legal aplicable a las Acciones Nuevas es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las Acciones Nuevas estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las Acciones Nuevas estarán denominadas en euros.

Las Acciones Nuevas serán acciones ordinarias nominativas, no existiendo otra clase o serie de acciones de la Sociedad, y gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que están actualmente en circulación tras su inscripción en el registro contable de Iberclear y sus Entidades Participantes.

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

No hay restricciones ni condicionamientos a la libre transmisibilidad de las Acciones Nuevas. No obstante lo anterior, serán de aplicación las restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones previstas en la legislación aplicable y, en particular, en la Ley de Sociedades de Capital y en la Circular 1/2020 (conforme la misma ha sido sustituida por la Circular 1/2025, de 10 de abril) relativas a: (i) acciones nuevas emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; (conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley de

Sociedades de Capital); y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de JSS).

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No se incluye información adicional.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS ASESORES

4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

La Sociedad designó el 25 de junio de 2020 a Renta 4 Corporate, S.A. (“**Renta 4**”) como asesor registrado, cumpliendo así lo previsto en la Circular 1/2020 (conforme la misma ha sido sustituida por la Circular 1/2025, de 10 de abril), que establece la necesidad de contar con un asesor registrado en el proceso de incorporación a BME Growth y en todo momento mientras la Sociedad esté incorporada a negociación en el Mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración de BME MTF Equity como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular BME Growth 4/2020 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terraza, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 21.918, folio 11, sección B, hoja M-390.614, con CIF número A-62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74, 28036 Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

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

De acuerdo con lo previsto en el artículo 301.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, Deloitte ha realizado un informe especial sobre el aumento de capital por compensación de créditos.

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.

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

**ANEXO I INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2024**

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

Estados Financieros Intermedios
Consolidados al 30 de junio de
2024, junto con el Informe de
Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad Dominante”) y sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”) que comprenden el balance al 30 de junio de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos consolidados, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo que se identifica en la Nota 3.1 de las notas explicativas consolidadas adjuntas para la preparación de información financiera intermedia completa. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

DELOITTE AUDITORES, S.L.



Eva Pardina
30 de octubre de 2024



C1JKJ40361

α

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

Estados financieros intermedios
consolidados del periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2024

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

BALANCE CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2024
(Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2024	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inversiones inmobiliarias-	Nota 6	214.402.786	215.489.293	FONDOS PROPIOS-	Nota 11	109.573.533	106.604.580
Terrenos		210.061.608	211.041.372	Capital suscrito		108.293.211	104.573.505
Construcciones		91.306.591	91.306.591	Prima de emisión		9.019.621	9.019.621
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 8	118.755.017	119.734.731	Reservas	Nota 11.2	57.921.163	57.921.163
Otros activos financieros		4.340.470	4.447.263	Otras aportaciones de socios		1.848.561	1.307.088
Derivados	Notas 12 y 16.2	2.416.188	2.416.188	Acciones y participaciones en patrimonio propio		35.792.671	35.792.671
Activos por impuesto diferido	Nota 14	1.924.282	2.031.075	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(39.838)	(14.793)
		708	708	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	Nota 12	3.759.602	4.431.324
				Dividendo a cuenta		-	(3.875.000)
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		1.680.322	2.031.075
				PASIVO NO CORRIENTE			
				Deudas a largo plazo-	Notas 12 y 16.2	108.443.319	111.260.609
				Deudas con entidades de crédito		103.826.376	67.193.666
				Otros pasivos financieros		101.410.188	64.727.478
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 16.2	2.416.188	2.416.188
				PASIVO CORRIENTE		4.616.943	44.116.943
				Deudas a corto plazo-		1.835.346	2.004.004
				Deudas con entidades de crédito	Notas 12 y 16.2	359.082	204.121
				Otros pasivos financieros		-	204.121
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-	Nota 16.2	162.989	887.405
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 4 y 16.2	148.137	887.405
				Otros pasivos financieros	Nota 13	14.852	912.478
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		1.313.275	51.647
				Acreedores varios	Nota 14	51.647	60.459
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		1.261.628	852.019
TOTAL ACTIVO		220.252.193	219.869.193	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		220.252.193	219.869.193

Las Notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas intermedias consolidadas adjuntas forman parte integrante del balance consolidado al 30 de junio de 2024.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Euros)

	Notas	30/06/2024	30/06/2023
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 15.1	8.814.258	4.231.968
Otros gastos de explotación-	Nota 15.2	(1.467.980)	(768.167)
Servicios exteriores		(639.513)	(199.318)
Tributos		(828.467)	(568.849)
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(979.714)	(682.057)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.366.564	2.781.744
Gastos financieros-	Nota 15.3	(2.606.962)	(1.213.141)
Con vinculadas	Notas 12 y 16.1	(2.096.290)	(1.071.134)
Con empresas del Grupo y asociadas	Nota 16.1	(510.672)	(142.007)
RESULTADO FINANCIERO		(2.606.962)	(1.213.141)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		3.759.602	1.568.603
Impuestos sobre beneficios	Nota 14.2	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.759.602	1.568.603

Las Notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas intermedias consolidadas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO 2024

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO

(Euros)

	Notas	30/06/2024	30/06/2023
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO			
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		3.759.602	1.568.603
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 12	(350.753)	(234.465)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO		3.408.849	1.334.138
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		3.408.849	1.334.138

Las Notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas intermedias consolidadas adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO 2024
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas consolidadas	Otras aportaciones de socios	Dividendo a cuenta	Acciones y participaciones propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sdad. Dominante	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2022	5.000.000	7.756.284	859.748	99.493	35.792.671	(2.900.000)	(4.867)	(8.569)	3.311.821	3.842.476	53.749.057
Resultado global consolidado	-	-	-	-	-	-	-	-	1.568.603	(234.401)	1.334.202
Reparto dividendos	-	-	-	(2.969.061)	-	2.900.000	-	-	-	-	(69.061)
Distribución del resultado 2022	-	-	140.252	3.171.569	-	-	-	-	3.311.821	-	3.311.821
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	5.088	-	-	(4.957)	-	(3.311.821)	-	(3.311.690)
Saldo al 30 de junio de 2023	5.000.000	7.756.284	999.999	307.089	35.792.671	-	(9.824)	(8.569)	1.568.603	3.608.075	55.014.329
Saldo al 31 de diciembre de 2023	9.019.621	57.921.163	999.999	307.089	35.792.671	(3.875.000)	(14.793)	(8.569)	4.431.324	2.031.075	106.604.580
Resultado global consolidado	-	-	-	-	-	3.875.000	-	-	3.759.602	(350.753)	3.408.849
Reparto dividendos	-	-	-	(3.889.851)	-	-	-	-	-	-	(14.851)
Distribución del resultado 2023	-	-	432.206	3.999.118	-	-	-	-	(4.431.324)	-	-
Resultado negativo de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	(25.045)	-	-	-	(25.045)
Saldo al 30 de junio de 2024	9.019.621	57.921.163	1.432.205	416.356	35.792.671	-	(39.838)	(8.569)	3.759.602	1.680.322	109.973.533

Las Notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas intermedias consolidadas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Euros)

	Notas de la memoria	30/06/2024	30/06/2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		5.120.162	1.630.585
Resultado del ejercicio antes de impuestos		3.759.602	1.568.603
Ajustes al resultado:		3.586.676	1.895.198
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	979.714	682.057
- Gastos financieros	Nota 15.3	2.606.962	1.213.141
Cambios en el capital corriente		655.110	(818.752)
- Existencias		(1.837)	210
- Deudores y otras cuentas a cobrar		256.149	(983.316)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		400.798	164.354
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.881.226)	(1.014.464)
- Pagos de intereses		(2.381.226)	(1.014.464)
- Otros cobros y pagos		(500.000)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(260.700)	-
Pagos por inversiones		(260.700)	-
- Otros activos financieros	Notas 8 y 12	(260.700)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(3.135.638)	508.130
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(25.045)	130
- Acciones propias	Nota 11	(25.045)	130
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	Nota 16.2	(3.110.593)	508.000
- Emisión:		39.500.000	508.000
Deudas con entidades de crédito (+)	Nota 12	39.500.000	-
Deudas con grupo (+)	Nota 16.2	-	508.000
- Devolución y amortización de:		(42.610.593)	-
Deudas con entidades de crédito (-)	Nota 12	(2.255.000)	-
Deudas con grupo (-)	Nota 16.2	(39.500.000)	-
Otras deudas (-)		(855.593)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.723.824	2.138.715
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.672.524	3.577.697
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.396.348	5.716.412

Las Notas 1 a 22 descritas en las notas explicativas intermedias consolidada adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

α

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

Notas explicativas intermedias
consolidadas del periodo de seis meses
terminado el 30 de junio 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 3.060.929 euros mediante la creación de 3.060.929 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal con cargo a otras aportaciones de accionistas. La ampliación fue suscrita en su totalidad por el Accionista Único de la Sociedad Dominante. Con fecha 31 de agosto de 2020 fue inscrita en el Registro Mercantil.

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

Desde el 25 de septiembre de 2020, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil), gozando todas ellas de iguales derechos políticos y económicos. El valor de cotización de salida fue de 11,60 euros por acción. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2024 y la cotización media del último trimestre ha ascendido a 8,60 euros por acción.

El objeto social de la Sociedad Dominante consiste en:

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

2

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

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

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros intermedios consolidados están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

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

Los presentes estados financieros consolidados se presentan de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de julio, del BME Growth (anteriormente denominado MAB), y han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del 30 de octubre de 2024.

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

1.1 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal de las SOCIMI (al que se ha acogido expresamente la Sociedad Dominante y sus filiales) se encuentra regulado por la Ley SOCIMI. El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

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

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho

grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

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

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

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

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

α

2. Sociedades dependientes y multigrupo

2.1 Sociedades dependientes

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

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

Las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y en el ejercicio 2023, y la información relacionada con las mismas son las siguientes:

Al 30 de junio de 2024

Denominación / Actividad / Domicilio	%	Euros					
		Directo del Grupo	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
				Explotación	Neto		
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.600	2.575.485	1.561.625	40.652.294	42.217.519	
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.000	351.007	351.007	24.101.875	24.455.882	
TC6 MADRID, S.L.U. (a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.600	3.518.241	2.441.878	39.620.803	42.066.281	

(a) Estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no auditados ni revisados.

Al 31 de diciembre de 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	3.600	5.487.342	3.478.649	37.579.672	41.061.921
Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U. (b) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.000	764.332	(179.449)	24.281.324	24.104.875
TC6 MADRID, S.L.U. (b) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.600	3.149.757	1.415.957	38.499.498	39.919.055

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

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

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

2.2 Variaciones en el perímetro de consolidación

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

Con fecha 26 de septiembre de 2023 se elevó a público el cambio de la denominación social de GLOBAL VIGATA, S.L.U. a TC 6 MADRID, S.L.U. y la modificación del objeto social siendo, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios 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, TC 6 MADRID, S.L.U. solicitó su inclusión al régimen SOCIMI con efectos retroactivos al 1 de enero de 2023.

3. Bases de presentación de los estados financieros intermedios consolidados

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estos estados financieros intermedios consolidados se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

R

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

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

3.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios consolidados adjuntos han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Por su parte, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de junio de 2024.

3.3 Principios contables no obligatorios aplicados

Los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estos estados financieros intermedios consolidados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios consolidados. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

α

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 30 de junio de 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 pérdidas y ganancias consolidadas futuras.

3.5 Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 para la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 para el balance consolidado.

3.6 Agrupación de partidas

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

3.7 Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023.

3.8 Cambios en criterios contables

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

El órgano de administración de la Sociedad Dominante propuso la siguiente distribución de los beneficios del ejercicio 2023:

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

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

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

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

Con fecha 28 de junio de 2024 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo complementario por importe de 14.852 euros el cual se encontraba pendiente de pago al 30 de junio de 2024 registrado en el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo – otros pasivos financieros" de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos y fue totalmente desembolsado el 26 de julio de 2024.

Desde su constitución y, hasta el 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante ha distribuido los siguientes dividendos:

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

4.1 Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

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

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

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

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

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

5. Normas de valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones, dividendos y resultados entre sociedades consolidadas por integración global.

Homogeneización de partidas

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

5.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

α

	Años de Vida Útil Estimados
Inmuebles para arrendamiento	50

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Grupo no ha capitalizado gastos financieros.

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

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

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

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

5.3 Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

5.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 30 de junio de 2024 el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

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

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

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

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

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

5.5.2 Pasivos financieros

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

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

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

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

5.5.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

5.5.4 Instrumentos financieros derivados

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

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, el Grupo verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

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

- i) Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el

reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

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

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

5.6 Provisiones y Contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de los estados financieros intermedios consolidados diferencian entre:

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

Los estados financieros intermedios consolidados recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios consolidados, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas intermedias consolidadas, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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

5.7 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

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

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

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

5.8 Impuesto sobre las ganancias

5.8.1 Régimen general

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

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

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

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

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

X

5.8.2 Régimen SOCIMI

Ver Nota 1.1. anterior.

5.9 Activos y pasivos corrientes

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

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

5.10 Información financiera por segmentos

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

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

5.11 Transacciones con vinculadas

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

5.12 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

2

5.13 Estados de flujos de efectivo consolidados

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

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

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y el ejercicio 2023 se muestran a continuación.

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

	Euros			
	31/12/2023	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	30/06/2024
Coste: Inmuebles para arrendamiento	218.567.250	-	-	218.567.250
Amortización acumulada: Inmuebles para arrendamiento	(7.525.928)	(979.714)	-	(8.505.642)
Inversiones inmobiliarias	211.041.322	(979.714)	-	210.061.608

2

Ejercicio 2023

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

Inmuebles para arrendamiento

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

Dentro de este epígrafe se encuentran registrados:

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

Del total del coste registrado en este epígrafe al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, un importe de 91.306.591 euros, en ambos ejercicios, corresponde al valor de los terrenos.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2024, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo al 30 de junio del 2024 y 31 de diciembre de 2023, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no se han capitalizado gastos financieros.

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Grupo no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Grupo, tiene como garantía hipotecaria de los préstamos hipotecarios las inversiones inmobiliarias indicadas en la Nota 12.

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Grupo explotaba en este epígrafe 66.671 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, con un grado de ocupación del 100%.

α

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 30 de junio de 2024 y al 5 de julio de 2023, respectivamente, han sido realizadas por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

La determinación del valor razonable para el activo inmobiliario ubicado en la calle Ríos Rosas nº 24 al 30 de junio 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.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 30 de junio de 2024 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. y CBRE, no vinculados al Grupo, asciende a 223.426.000 euros (225.189.000 euros al 31 de diciembre de 2023). Al 30 de junio de 2024 el Grupo no ha dotado deterioro alguno.

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

Al 30 de junio de 2024

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

Al 31 de diciembre de 2023

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

Ingresos y gastos relacionados

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 8.814.258 euros (4.231.968 euros para el periodo comparativo del ejercicio de 2023) (véase Nota 15.1), y los gastos netos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 1.467.980 euros (768.167 euros para el periodo comparativo de 2023).

7. Arrendamientos

7.1 Arrendamientos operativos, actuando el Grupo como arrendador

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

	Euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Menos de un año	13.705.320	13.705.320
Entre uno y cinco años	49.715.278	53.238.738
Mas de cinco años	3.345.205	6.618.082
	66.765.803	73.562.140

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

Los ingresos correspondientes a dichos contratos para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 15.1).

No existen contratos de arrendamiento operativo en los que el Grupo actúe como arrendatario al 30 de junio de 2024.

8. Otros activos financieros a largo y corto plazo

Dentro del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo - otros activos financieros" del balance consolidado se incluyen principalmente las fianzas depositadas por el Grupo y constituidas en concepto de garantías de los contratos de arrendamiento cuyo saldo al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 asciende a 2.416.188 euros.

X

9. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Clientes por ventas y prestación de servicios	450.972	707.114
	450.972	707.114

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

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y el ejercicio 2023, el Grupo no ha dotado ningún deterioro de sus cuentas por cobrar.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

11. Patrimonio Neto y Fondos Propios

11.1 Capital social, prima de emisión y otras aportaciones de socios

Capital Social

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

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

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

En este sentido, en 2023 la sociedad JSS Master Holding concedió dos créditos por importe de 15.167.423 y 79.000.000 euros a las sociedades Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. y TC 6 Madrid, S.L.U.

respectivamente, cuya financiación se aplicó a la cancelación del préstamo bancario que Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U. mantenía con la entidad financiera J. Safra Sarasin por importe de 15.167.423 euros, (14.684.500 euros de principal más 482.923 euros de intereses), y con el fin de la adquisición por parte de TC 6 Madrid, S.L.U., del activo descrito en la Nota 6.

Al 30 de junio de 2024 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 9.019.621 euros, representado por 9.019.621 de acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante tanto directas como indirectas, al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

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

Con fecha 22 de septiembre de 2020, la Sociedad Dominante comenzó a cotizar en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil) perdiendo su condición de Unipersonalidad (véase Nota 1).

Los valores de cotización en el BME Growth de la Sociedad Dominante de salida, medio y al 30 de junio de 2024 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros	
	2024	2023
Precio de inicio	9,30	10,40
Precio medio	8,95	9,85
Precio de cierre	8,60	9,30

Prima de emisión

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

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

Otras aportaciones de accionistas

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

2

Acciones propias

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

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

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

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

Con fecha enero de 2024 la Sociedad Dominante adquirió 519 acciones por valor de 9,22 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 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante mantiene registradas un número de 4.310 acciones propias por importe de 39.838 euros en el epígrafe de "acciones propias" del balance adjunto.

11.2 Reservas

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Reserva legal	1.432.205	999.999
Reservas en sociedades consolidadas	416.356	307.089
Total reservas	1.848.561	1.307.088

Reserva legal

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

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

Al 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	177.248	255.410
Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U.	(176.348)	51.679
TC 6 Madrid, S.L.U.	415.456	-
	416.356	307.089

Ajuste por cambio de valor

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

12. Activos y pasivos financieros corrientes y no corrientes

Deudas e inversiones con entidades financieras

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre 2023 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2024	31/12/2023
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamos hipotecarios	102.145.000	64.900.000
Gastos de formalización del préstamo	(734.812)	(172.522)
Total préstamos hipotecarios	101.410.188	64.727.478
Total coste amortizado	101.410.188	64.727.478
Valorados a valor razonable-		
Instrumentos derivados financieros	-	-
Total a valor razonable	-	-
Total no corriente	101.410.188	64.727.478
Corriente:		
Intereses a corto plazo	359.082	-
Total corriente	359.082	-

Al 30 de junio de 2024 el valor razonable del derivado es positivo y asciende a 1.924.282 euros (2.031.075 euros al 31 de diciembre de 2023) y se encuentra registrado dentro del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" del balance consolidado adjunto.

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

Préstamos

El detalle de préstamos al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre 2023 es el siguiente:

Al 30 de junio de 2024

Préstamos hipotecarios	Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Titular	Límite	Gastos Formalización de Deudas	30/06/2024	
Largo Plazo				Corto Plazo	
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	62.645.000	(122.249)	62.645.000	-	-
TC6 Madrid, S.L.U	39.500.000	(612.563)	39.500.000	-	-
	102.145.000	(734.812)	102.145.000	-	-

Al 31 de diciembre de 2023

Préstamos hipotecarios	Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Titular	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31/12/2023	
Largo Plazo				Corto Plazo	
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	64.900.000	(172.522)	64.900.000	-	-
	64.900.000	(172.522)	64.900.000	-	-

Préstamos Hipotecarios

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

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

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

En diciembre de 2022 el Grupo optó por amortizar anticipadamente un importe de 2.890.910 euros (2.500.000 euros de principal y 390.910 euros de intereses) y 1.196.437 euros (1.157.469 euros de principal y 38.968 euros de intereses) en los préstamos con Las Tablas 40 Madrid, S.L.U y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U. respectivamente, con los fondos recibidos por el incremento del principal del contrato de financiación de J. Safra Sarasin.



Con fecha 27 de septiembre de 2023 la sociedad dependiente Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U. recibió un préstamo por parte de JSS Master Holding por importe de 15.167.423 euros para amortizar la totalidad de la deuda, incluyendo los intereses pendientes de pago, formalizada con J. Safra Sarasin. La amortización anticipada de la deuda con J. Safra Sarasin supuso la cancelación de la garantía hipotecaria sobre el inmueble sito calle Rios Rosas nº 24 Madrid. Tal y como se indica en la Nota 10, un importe de 14.684.500 euros del préstamo concedido por JSS Master Holding a Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U., se ha aportado a la Sociedad Dominante en la ampliación de capital formalizada el 28 de diciembre de 2023. Posteriormente, la Sociedad Dominante aportó dicho derecho de crédito a los fondos propios (cuenta 118) de Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U., extinguiéndose por confusión. Los intereses restantes, que ascendían a 482.923 euros, fueron abonados directamente por Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U., a JSS Master Holding el propio 28 de diciembre de 2023.

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 39.500.000 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).

El préstamo hipotecario suscrito entre TC6 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) (véase Nota 6).

Con fecha 28 de junio de 2024 la sociedad dependiente Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. optó por amortizar anticipadamente un importe de 2.255.000 euros de la deuda suscrita en 2018 con la entidad financiera J. Safra Sarasin.

El préstamo hipotecario suscrito entre Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y la entidad financiera J. Safra Sarasin tiene garantía hipotecaria sobre el activo inmobiliario ubicado en calle Camino de Santiago nº 40 (Las Tablas) (véase Nota 6).

Dichos préstamos hipotecarios establecen determinadas obligaciones de información con la entidad financiera, así como el cumplimiento de determinadas ratios en lo relativo al ratio de apalancamiento sobre activos y al ratio de cobertura de intereses. A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, el Grupo cumple con los ratios financieros establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en los próximos ejercicios.

Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda del Grupo al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

A 30 de junio de 2024

	Euros	
	Préstamos Hipotecarios	Total
2025	62.645.000	62.645.000
2029	39.500.000	39.500.000
	102.145.000	102.145.000

A 31 de diciembre de 2023

	Euros	
	Préstamos Hipotecarios	Total

2024	-	-
2025	64.900.000	64.900.000
	64.900.000	64.900.000

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

El Grupo no tiene endeudamiento al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 por los intereses correspondiente a los préstamos hipotecarios y a los instrumentos financieros ha ascendido a 1.507.108 euros (1.008.856 euros en el mismo periodo comparativo del ejercicio 2023), y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 adjunta.

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante los 6 primeros meses del ejercicio 2024, el Grupo ha imputado 89.182 euros (62.278 euros en el mismo periodo comparativo del ejercicio 2023) en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 adjunta.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

Derivados

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo y vigentes al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Al 30 de junio de 2024

Titular	Euros					
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo	Pérdidas y Ganancias Gasto (Amortización prima)
TC6 Madrid, S.L.U. - Cap de tipos de interés	Enero 2029	1,50%	39.500.000	129.585	129.585	16.740
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. - SWAP de tipo de interés	Septiembre 2025	2,16%	55.500.000	1.803.697	1.803.697	-
			95.000.000	1.924.282	1.924.282	16.740

Al 31 de diciembre de 2023

Titular - Tipología	Euros					
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo	Pérdidas y Ganancias Gasto (Amortización prima)
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. - SWAP de tipo de interés	Septiembre 2025	2,16%	55.500.000	2.031.075	2.031.075	-
			55.500.000	2.031.075	2.031.075	-

α

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

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo tenía contratado un derivado de tipo de interés por valor razonable positivo de 2.031.075 euros. El 7 de marzo de 2024 el Grupo contrató otro derivado de tipos de interés desembolsando una prima por importe de 260.700 euros. La fecha de inicio de la cobertura fue el 30 de abril de 2024.

El valor razonable positivo de ambos derivados al 30 de junio de 2024 asciende a 1.924.282 euros.

El Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el plan general contable, designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Grupo tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 1.680.322 euros y 2.031.075 euros, respectivamente, correspondientes a la variación del valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos.

Como consecuencia de la solicitud, por parte de la Sociedad Dominante, con fecha 27 de septiembre de 2018, del acogimiento al Régimen fiscal especial de las SOCIMI previsto en la Ley SOCIMI, cuyos efectos son aplicables desde el 1 de enero de 2018, la Sociedad Dominante ha procedido a registrar en Patrimonio Neto los valores razonables de los derivados sin efecto fiscal.

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el efecto en la valoración del instrumento financiero derivado de una variación de 50 puntos básicos en el tipo de interés estimado sería el siguiente:

30 de junio de 2024

Escenario	Euros
	Activo
Aumento tipo de interés en 0,5%	(344.066)
Disminución tipo de interés en 0,5%	344.066

31 de diciembre de 2023

Escenario	Euros
	Activo
Aumento tipo de interés en 0,5%	(400.808)
Disminución tipo de interés en 0,5%	400.808

13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas para pagar al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

2

	Euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreedores varios	51.647	60.459
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14)	1.261.628	852.019
	1.313.275	912.478

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

14. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Saldos deudores:		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	708	708
	708	708
Saldos acreedores:		
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA	700.790	603.798
Hacienda Pública acreedora por retenciones	2.078	1.092
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos fiscales	558.060	247.129
	1.261.628	852.019

14.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	3.759.602	1.568.603
Base imponible régimen tipo general	-	-
Base imponible contable SOCIMI	3.759.602	1.568.603
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	-	-
Total cuota	-	-
Hacienda Pública acreedora/(deudora) Impuesto sobre Sociedades	-	-

14.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Euros	
	2024	2023
Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos	3.759.602	1.568.603
Resultado contable régimen general	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	3.759.602	1.568.603
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	-	-
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	-	-
Impuesto corriente	-	-
Impuesto diferido	-	-

14.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de 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 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones. La Sociedad Dominante no tenía bases imponibles negativas pendientes de compensar a 30 de junio de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023.

15. Ingresos y gastos

15.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Ingresos por arrendamiento	8.390.252	3.989.371
Refacturación de gastos	424.006	242.597
Total importe neto de la cifra de negocios	8.814.258	4.231.968

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

15.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Servicios de profesionales independientes	474.444	123.991
Primas de seguros	158.091	69.934
Servicios Bancarios	6.979	5.392
Tributos	828.466	568.850
Total	1.467.980	768.167

15.3 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
<i>Intereses de préstamos y otros</i>		
Con entidades financieras (Notas 12 y 16.1)	2.096.290	1.071.134
Con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.1)	510.672	142.007
Gastos financieros	2.606.962	1.213.141

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros - con entidades financieras" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 89.182 euros de los primeros seis meses del ejercicio 2024 (62.278 euros en el mismo periodo comparativo del ejercicio 2023), por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera así como un importe de 16.740 euros correspondiente a la amortización de la prima del derivado nuevo contratado durante el ejercicio 2024 (véase Nota 12).

Asimismo, dentro de este epígrafe se incluye el fee de constitución de un aval pagado por la Sociedad Dominante a la entidad financiera J. Safra Sarasin el 6 de junio de 2024 por importe de 500.000 euros en relación con la operación descrita en la Nota 22.

15.5 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 2023 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
<i>Integración global:</i>		
JSS Real Estate SOCIMI, S.A.	15.721	225.800
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	1.382.974	1.275.651
Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U.	351.006	77.996
TC 6 Madrid, S.L.U.	2.009.901	(10.844)
	3.759.602	1.568.603

Cabe señalar que la sociedad TC 6 Madrid, S.L.U. se incorporó al perímetro de consolidación con fecha 2 de marzo de 2023.

2

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

16.1 Operaciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 2023 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

	Euros
	Gastos Financieros
<i>Accionista:</i> JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	510.672
<i>Vinculadas:</i> J. Safra Sarasin	2.096.290
	2.606.962

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

	Euros
	Gastos Financieros
<i>Accionista:</i> JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	142.007
<i>Vinculadas:</i> J. Safra Sarasin	1.071.134
	1.213.141

16.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el balance consolidado al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

30 de junio de 2024

	Euros				
	Deuda financiera a largo plazo	Derivados	Otras deudas financieras a corto plazo	Inversiones empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Otros pasivos financieros a corto plazo (Nota 4)
<i>Accionista:</i> JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	4.616.943	-	148.137	-	14.852
<i>Vinculadas:</i> J. Safra Sarasin	101.410.188	1.924.282	359.082	-	-
	106.027.131	1.924.282	507.219	-	14.852

31 de diciembre de 2023

	Euros				
	Deuda financiera a largo plazo	Derivados	Otras deudas financieras a corto plazo	Inversiones empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Otros pasivos financieros a corto plazo
<i>Accionista:</i> JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	44.116.943	-	887.405	7	-
<i>Vinculadas:</i> J. Safra Sarasin	64.727.478	2.031.075	-	-	-
	108.844.421	2.031.075	887.405	7	-

Con fecha 21 de septiembre de 2018 y 17 de mayo de 2018, las sociedades dependientes, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U., respectivamente, suscribieron dos préstamos con JSS Master Holding por importe de 16.650.000 y 3.618.750 euros, respectivamente, con vencimiento estipulado para 2033, ambos amortizables al vencimiento y con un tipo de interés anual de 4,75% y 4% respectivamente.

En octubre de 2021 el Grupo optó por amortizar anticipadamente un importe de 9.403.019 euros (8.533.057 euros de principal y 869.962 euros de intereses) y 2.620.506 euros (2.461.281 euros de principal y 159.225 euros de intereses) en los préstamos con Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U. respectivamente, con los fondos recibidos por el incremento del principal del contrato de financiación de J. Safra Sarasin.

En diciembre de 2022 el Grupo optó por amortizar anticipadamente un importe de 2.890.910 euros (2.500.000 euros de principal y 390.910 euros de intereses) y 1.196.437 euros (1.157.469 euros de principal y 38.968 euros de intereses) en los préstamos con Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U. respectivamente, con los fondos recibidos por el incremento del principal del contrato de financiación de J. Safra Sarasin (véase Nota 12).

Así mismo, con fecha 9 de marzo de 2023 y 4 de agosto de 2023, la sociedad dependiente, TC 6 Madrid, S.L.U. suscribió dos préstamos con JSS Master Holding por importe de 508.000 euros y 1.992.130 euros, con vencimiento estipulado para 2033, amortizable al vencimiento y con un tipo de interés fijo del 5%. Estos préstamos fueron amortizados el 1 de diciembre de 2023. Adicionalmente,

con fecha 27 de julio de 2023 se firmó un contrato de deuda entre la participada TC6 Madrid, S.L.U. y JSS Master Holding por importe de 79.000.000 euros. Con interés del 5% anual, con el fin de la compra de un inmueble para su arrendamiento (véase Nota 6).

Con fecha 27 de septiembre de 2023, JSS Master Holding y Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U. firmaron un contrato de deuda intragrupo por importe de 15.167.423 euros con vencimiento a 10 años y un tipo de interés del 5% anual. Dicha financiación se aplicó a la cancelación del préstamo bancario que Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U. mantenía con la entidad financiera J. Safra Sarasin por importe de 15.167.423 euros, (14.684.500 euros de principal más 482.423 euros de intereses). Este importe fue amortizado anticipadamente el 28 de diciembre de 2023 tal y como se expone más adelante.

Tal y como se indica en la Nota 11, con fecha 28 de diciembre de 2023 la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias, íntegramente suscrito y desembolsado mediante la aportación de dos derechos de crédito que JSS Master Holding ostentaba frente a dos filiales íntegramente participadas de la Sociedad Dominante, Ríos Rosas 24, Madrid S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U. por importe de 14.684.500 euros y 39.500.000 euros respectivamente. Estos derechos de crédito fueron, en la misma fecha, aportados por la Sociedad Dominante a la cuenta 118 de Ríos Rosas 24, Madrid S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U., extinguiéndose por confusión. Los intereses de la deuda de Ríos Rosas 24, Madrid S.L.U., que ascendían a 482.923 euros, y los de la deuda de TC6 Madrid, S.L.U., que ascendían a 833.287,67 euros, fueron abonados directamente por Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U., a JSS Master Holding y por TC6 Madrid, S.L.U., a JSS Master Holding, respectivamente, el propio 28 de diciembre de 2023.

En diciembre de 2023, el Grupo amortizó anticipadamente un importe de 1.000.000 euros en relación al préstamo mantenido con la sociedad dependiente Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.

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 39.500.000 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 12).

Adicionalmente, con fecha 28 de junio de 2024 la sociedad dependiente Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. optó por amortizar anticipadamente un importe de 2.255.000 euros de la deuda suscrita en 2018 con la entidad financiera J. Safra Sarasin.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, los préstamos con partes vinculadas y accionistas han devengado unos gastos financieros por importe de 747.304 euros (142.007 euros en 2023).

El saldo registrado en el epígrafe "Otras deudas financieras a corto plazo" se corresponde, principalmente, con los intereses devengados y pendiente de pago con JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l al 30 de junio de 2024 por importe de 148.137 euros (867.805 euros al 30 de junio de 2023) y con los intereses devengados y pendiente de pago con la entidad bancaria J. Safra Sarasin al 30 de junio de 2024 por importe de 359.082 euros.

16.3 Retribuciones al consejo de administración y a la Alta Dirección

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y en el ejercicio 2023, el Grupo carece de personal propio, por lo que las funciones de Alta Dirección del Grupo las lleva a cabo el consejo de administración, sin percibir retribución alguna por este concepto.

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 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.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

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

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

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del consejo de administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

17. Retribución a los auditores

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte Auditores, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, así como los honorarios por servicios cargados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Servicios de auditoría	-	-
Otros servicios de verificación	13.455	11.500
Total servicios de auditoría y relacionados	13.455	11.500
Otros servicios	-	-
	13.455	11.500

Dentro del epígrafe "Otros servicios de verificación" y "Otros servicios" se incluyen los honorarios referentes a la revisión limitada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 2023.

18. Información sobre medioambiente

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

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

19. Información sobre la gestión del riesgo financiero

Factores de riesgo financiero

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

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

Riesgo de mercado

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio de 2024 por 5.396.348 euros (3.672.524 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 el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

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

Riesgo de solvencia

A 30 de junio de 2024 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 96.748.652 euros (61.227.476 euros a 31 de diciembre 2023) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamos hipotecarios	102.145.000	64.900.000
Tesorería y equivalentes	(5.396.348)	(3.672.524)
Endeudamiento financiero neto bancario	96.748.652	61.227.476

Gestión de capital

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

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

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

z	Euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Total endeudamiento financiero bancario	102.145.000	64.900.000
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(5.396.348)	(3.672.524)
Deuda neta	96.748.652	61.227.476
Patrimonio neto	109.973.533	106.604.580
Total capital	206.722.185	167.832.056
Ratio de endeudamiento	46,8%	36,5%

Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto en sus resultados y flujos de caja. Con el objetivo de mitigar estos riesgos el Grupo sigue la política de contratar determinados instrumentos financieros derivados (véase Nota 12).

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial SOCIMI. En el ejercicio 2020 finalizó el período transitorio por lo que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Nota 1) devino en obligatorio. Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo

se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas. 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 30 de junio de 2024.

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

En el caso que el Grupo no cumpliera con los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI o la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante o sus filiales 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 SOCIMI.

20. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Grupo no tiene garantías prestadas a terceros. Así mismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

21. Información en materia de prevención de riesgos penales

De conformidad con el artículo 225 de la Ley de Sociedades de Capital según redacción de la Ley 31/2014, en cumplimiento de las nuevas responsabilidades de buena dirección y control impuestas tras la reforma del Código Penal el órgano de administración de la Sociedad 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.

22. Hechos posteriores

Con fecha 15 de mayo de 2024 el Consejo de Administración acordó por unanimidad promover una oferta pública voluntaria de adquisición sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la sociedad española Árima Real Estate SOCIMI, S.A., que se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barceona, Bilbao y Valencia.

La oferta fue presentada el 16 de junio de 2024 y fue autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores por acuerdo de su consejo el 16 de octubre de 2024.

La oferta se dirige a la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de Árima Real Estate SOCIMI, S.A., esto es, 25.982.941 acciones ordinarias de 10,00 euros de valor nominal cada una. La oferta se formula como compraventa y la contraprestación es de 8,61 euros por acción, pagaderos en efectivo. En consecuencia, el importe máximo a desembolsar por la Sociedad Dominante asciende a 223.713.122,01 euros. El importe que finalmente sea abonado por la Sociedad Dominante dependerá de las eventuales aceptaciones de la oferta por los accionistas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A..

La oferta está condicionada a que sea aceptada por un mínimo de 12.991.471 acciones, representativas de más del 50% del capital social emitido de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

La oferta se presentó también condicionada a que la Junta General de Accionistas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. convocada para celebrarse el 28 de junio de 2024 a las 13:00 horas, autorizara la formulación de la oferta a los efectos previstos en el artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital. La Junta de Accionistas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. celebrada el pasado 28 de junio de 2024 autorizó la formulación de la oferta, por lo que esta condición quedó cumplida.

La Sociedad Dominante tiene intención de que las acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. continúen cotizando en las bolsas de valores españolas y no ejercerá el derecho de venta forzosa (*squeeze-out*) en el caso de que se cumplan los requisitos para ello.

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 de 225.000.000 euros convertible en el plazo de 12 meses y un tipo de interés anual de 3,5% + Euribor. Dicha financiación se destinará a financiar la compra de las acciones adquiridas en la oferta, así como los gastos asociados y está previsto que sea capitalizada antes de la terminación del ejercicio en curso.

El plazo de aceptación de la oferta es de quince días naturales a contar desde el día 17 de octubre de 2024, por lo que el plazo finalizará el día 31 de octubre de 2024.

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidadas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Reunidos los Administradores de la sociedad JSS Real Estate SOCIMI, S.A. con fecha de 30 de octubre de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el Artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024. Los estados financieros intermedios consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 30 de octubre de 2024



D. José María Rodríguez-Ponga Linares

D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos

D. Ronnie Neefs

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidadas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Reunidos los Administradores de la sociedad JSS Real Estate SOCIMI, S.A. con fecha de 30 de octubre de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el Artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024. Los estados financieros intermedios consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 30 de octubre de 2024

D. José María Rodríguez-Ponga Linares



D. Ronnie Neefs

D. Leonardo Guimarães Ribeiro de Mattos



Balance de Situación

Empresa: JSS Real Estate SOCIMI, S.A.
Período: de Enero a Junio

Activo	2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE	102,633,455.00
IV. Inversiones en empresas del grupo	102,633,455.00
B) ACTIVO CORRIENTE	1,516,695.57
II. Existencias	469.44
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.	1,516,226.13
TOTAL ACTIVO	104,150,150.57

Balance de Situación

Empresa: JSS Real Estate SOCIMI, S.A.
Período: de Enero a Junio

Pasivo	2024
A) PATRIMONIO NETO	104,128,007.26
A-1) Fondos propios	104,128,007.26
I. Capital	9,019,621.00
1. Capital escriturado	9,019,621.00
II. Prima de emisión	57,921,163.00
III. Reservas	1,427,237.52
2. Otras Reservas	995,031.52
IV. Acciones y Participaciones en patrimonio	-39,837.57
V. Resultados de ejercicios anteriores	-8,568.58
VI. Otras aportaciones de socios	35,792,671.00
VII. Resultado del ejercicio	15,720.89
C) PASIVO CORRIENTE	22,143.31
III. Deudas a corto plazo	14,852.15
3. Otras deudas a corto plazo	14,852.15
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	7,291.16
2. Otros acreedores	7,291.16
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	104,150,150.57

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Empresa: JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

Período: de Enero a Junio

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2024
--------------------------------	------

1. Importe neto de la cifra de negocios	593,887.65
7. Otros gastos de explotación	-78,166.76
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN	515,720.89
15. Gastos financieros	-500,000.00
A.3) RESULTADO FINANCIERO	-500,000.00
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	15,720.89
A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN.	15,720.89
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	15,720.89

**ANEXO II INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE JSS REAL ESTATE
SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON EL AUMENTO DE CAPITAL**



INFORME ELABORADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LAS PROPUESTAS A QUE SE REFIEREN LOS PUNTOS PRIMERO Y SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA EL DÍA 21 DE DICIEMBRE DE 2024, EN PRIMERA CONVOCATORIA, O PARA EL 23 DE DICIEMBRE SIGUIENTE, EN SEGUNDA, DE AUMENTOS DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS Y DINERARIO

1. OBJETO DEL INFORME

El Consejo de Administración de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (“**JSS**” o la “**Sociedad**”) ha acordado, en su sesión del día 20 de noviembre de 2024, convocar la Junta General Extraordinaria de Accionistas para su celebración el día 21 de diciembre de 2024, en primera convocatoria, o el 23 de diciembre de 2024, en segunda convocatoria, y someter a dicha Junta General la aprobación de dos aumentos de capital social: (i) un primer aumento mediante compensación de créditos (el “**Aumento por Compensación de Créditos**”); y (ii) un segundo aumento mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente (el “**Aumento Dinerario**” y, junto con el Aumento por Compensación de Créditos, los “**Aumentos de Capital**”). El texto íntegro de las propuestas de acuerdo en relación con los Aumentos de Capital, que se someten a la aprobación de la Junta General bajo los puntos Primero y Segundo del orden del día, se incluye como **Anexo** al presente informe. Asimismo, el Consejo de Administración ha acordado someter a la Junta General de Accionistas la correspondiente modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales y la correspondiente delegación de facultades.

El presente informe se formula en cumplimiento de lo establecido en los artículos 286, 296, 297.1.a), 299, 301 y concordantes del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (“**LSC**”) y del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio (el “**Reglamento del Registro Mercantil**”).

A fin de facilitar a los señores accionistas la comprensión de la operación que motiva las propuestas relativas a los Aumentos de Capital, el presente informe contiene, en primer lugar, una justificación de la necesidad de aumentar el capital social mediante compensación de créditos y con cargo a aportaciones dinerarias; en segundo lugar, una descripción de las características de los Aumentos de Capital, incluyendo su cuantía máxima y el número de acciones máximas a emitir; y en tercer lugar, una transcripción literal de las propuestas de acuerdo que se someten a la consideración y eventual aprobación de los accionistas.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Los Aumentos de Capital que se someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad responden a los compromisos asumidos por la Sociedad en relación con su oferta pública de adquisición de valores sobre el 100% de las acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. que fue liquidada, tras obtener un resultado positivo, el 11 de noviembre de 2024 (la “**Oferta**”).

Tal y como se describe en el folleto explicativo de la Oferta de fecha 11 de octubre de 2024 incorporado a los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (el “**Folleto**”), el pasado 13 de junio de



2024, la Sociedad, como prestataria, y JS Immo Luxembourg S.A. (“**JS Immo**”) y JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. (“**Master Holdco**”), como prestamistas, suscribieron un contrato de préstamo convertible denominado “*Convertible Facility Agreement*” por importe nominal máximo de 225.000.000 euros para financiar el pago por la Sociedad de la contraprestación total de la Oferta (el “**Contrato de Financiación**”).

De conformidad con lo previsto en el Contrato de Financiación, una vez verificado el cumplimiento de la condición de aceptación mínima a la que se sujetaba la Oferta, la Sociedad dispuso de la financiación convertible en el importe necesario para atender el pago de la contraprestación de la Oferta junto con tesorería disponible.

En ejercicio de las facultades que les reconoce el Contrato de Financiación, y de acuerdo con las previsiones contenidas en el folleto explicativo de la Oferta de fecha 11 de octubre de 2024 incorporado a los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (el “**Folleto**”), JS Immo y Master Holdco han comunicado a la Sociedad su decisión de proceder a la conversión de los importes desembolsados y pendientes de pago del Contrato de Financiación que se detallan a continuación (los “**Derechos de Crédito**”):

	Importe a compensar (los “Derechos de Crédito”)
JS Immo	120.000.000,00 €
Master Holdco	40.000.000,00 €
Total	160.000.000,00 €

Los Derechos de Crédito anteriores constituyen, por tanto, el contravalor del Aumento por Compensación de Créditos. El importe efectivo del Aumento por Compensación de Créditos (incluidos el nominal y la prima de emisión) se corresponderá en todo caso con el importe de los Derechos de Crédito. El importe nominal y el número de acciones que se emita en relación con dicho aumento de capital dependerá, por consiguiente, del tipo de emisión que acuerde el Consejo de Administración al amparo de la delegación a la que se refiere el presente informe.

Igualmente, el Consejo de Administración ha considerado oportuno hacer frente a la potencial dilución que la capitalización de los Derechos de Crédito supondría para los accionistas minoritarios de la Sociedad, debido a que la LSC no reconoce el derecho de suscripción preferente de los accionistas en relación con la capitalización de créditos. En consonancia con lo anterior, y conforme a lo previsto en el Folleto, se propone a los accionistas la aprobación del Aumento Dinerario, con carácter complementario al Aumento por Compensación de Créditos, y que permita a los accionistas minoritarios que deseen mantener el mismo porcentaje de participación que actualmente mantienen en la Sociedad hacerlo mediante el ejercicio de sus derechos de suscripción preferente. A fin de garantizar la igualdad de trato de todos los accionistas de la Sociedad, se propone que las acciones nuevas correspondientes al Aumento Dinerario se emitan al mismo tipo de emisión aplicable al Aumento por Compensación de Créditos.



Los Aumentos de Capital permitirán fortalecer los recursos propios de la Sociedad, reducir el apalancamiento del grupo y otorgar flexibilidad financiera al grupo JSS.

3. CARACTERÍSTICAS DE LOS AUMENTOS DE CAPITAL

3.1. ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD

A la fecha del presente informe, el capital social de la Sociedad asciende a 9.019.621,00 euros, representado por 9.019.621 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, todas ellas pertenecientes a la misma clase y serie.

3.2. IMPORTE DE LOS AUMENTOS DE CAPITAL Y TIPO DE EMISIÓN

El Consejo de Administración propone aumentar el capital social, fijado actualmente en la cuantía de 9.019.621,00 euros:

- (i) en un importe máximo de hasta 160.000.000,00 euros, mediante la creación y puesta en circulación de hasta 160.000.000 nuevas acciones, de 1,00 euro de valor nominal unitario, que serán desembolsadas mediante la compensación de los Derechos de Crédito frente a la Sociedad referidos en el apartado anterior, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta; y
- (ii) posteriormente, en un importe máximo de 3.955.866,00 euros, mediante la creación y puesta en circulación de hasta 3.955.866 nuevas acciones, de 1,00 euro de valor nominal unitario, que serán desembolsadas mediante aportaciones dinerarias ofrecidas a los accionistas de JSS a través del ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

El importe efectivo de los Aumentos de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) en ningún caso superará los importes de 160.000.000 y 3.955.866 euros señalados.

El número de acciones nuevas que se emita con motivo de la conversión de los Derechos de Crédito dependerá del tipo de emisión que acuerde el Consejo de Administración, conforme a la delegación de facultades objeto del presente informe.

Del mismo modo, teniendo en cuenta la finalidad del Aumento Dinerario, el número de acciones nuevas que se emita con ocasión del Aumento Dinerario tampoco superará la cifra que resulte de dividir el importe máximo de 3.955.866 antes señalado entre el tipo de emisión acordado por el Consejo de Administración (redondeado a la baja al entero más próximo), y que será el mismo tipo de emisión que para el Aumento por Compensación de Créditos. De esta forma, se permitirá a los accionistas que así lo deseen suscribir el número necesario de Acciones Nuevas que, atendiendo a las que se emitan con motivo de la capitalización de los Derechos de Crédito, les permita mantener la participación en el capital social de la Sociedad que actualmente tienen. El número definitivo de acciones que se emita con motivo del Aumento Dinerario y el importe nominal de dicho aumento dependerá, finalmente, del número de suscripciones que se reciban.



3.3. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y CAPITALIZACIÓN DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO

El Aumento de Capital por Compensación de Créditos, en virtud de lo establecido en el artículo 304 LSC, no da lugar al ejercicio del derecho de suscripción preferente. Sin perjuicio de lo anterior, por los motivos expuestos en el apartado 2 anterior, se propone otorgar a los accionistas de la Sociedad el derecho de suscripción preferente que les corresponda en relación con el Aumento Dinerario.

JS Immo y Master Holdco han renunciado a ejercitar sus derechos de suscripción preferente en relación con el Aumento Dinerario. En consecuencia, si además de JS Immo y Master Holdco, cualquier accionista minoritario o terceros que pudieran adquirir derechos de suscripción preferente, decidieran no ejercitar sus correspondientes derechos de suscripción preferente en la proporción necesaria para suscribir las acciones emitidas, el Aumento Dinerario quedaría incompleto y, conforme a la propuesta presentada, el Consejo de Administración podrá acordar la suscripción incompleta del Aumento Dinerario y aumentar el capital social de la Sociedad en la cuantía suscrita (de acuerdo con lo previsto en el artículo 311 LSC).

En consecuencia, los Aumentos de Capital permitirán capitalizar los Derechos de Crédito al tiempo que permitirá a los accionistas minoritarios que así lo deseen mantener el mismo porcentaje de participación que actualmente tienen en la Sociedad mediante el ejercicio de su derecho de suscripción preferente en la proporción necesaria para suscribir el número de Acciones Nuevas necesarias en atención también al número de Acciones Nuevas que finalmente se emita con motivo de la capitalización de los Derechos de Crédito.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1.a) LSC, se propone que el Consejo de Administración de la Sociedad determine la fecha de ejecución de los Aumentos de Capital, así como el resto de términos y condiciones en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General de accionistas en el plazo máximo de un año.

3.4. REPRESENTACIÓN Y DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS

Las Acciones Nuevas, de la misma clase y serie que las existentes, atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros de anotaciones en cuenta. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

Las Acciones Nuevas estarán representadas mediante anotaciones en cuenta. Se designa a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“**Iberclear**”) como entidad encargada, junto con sus entidades participantes, de la llevanza del registro contable de las Acciones Nuevas a que se refiere este informe.

3.5. SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA

Según lo establecido en el artículo 311 de la LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de los Aumentos de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.



3.6. EJECUCIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL

El Consejo de Administración completará los términos y condiciones del Aumento de Capital al amparo de la delegación de facultades a que se refiere el presente informe.

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) LSC, el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, así como en el Secretario y la Vicesecretaria) declarará los Aumentos de Capital suscritos y desembolsados, total o parcialmente y, por tanto, cerrados, estableciendo las condiciones de los referidos Aumentos de Capital en todo lo no previsto en las propuestas de acuerdos a que se refiere el presente informe en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de los respectivos acuerdos.

En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros), con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el tipo de emisión de las Acciones Nuevas (que será el mismo para los dos Aumentos de Capital objeto del presente informe) y por tanto el número de Acciones Nuevas que serán objeto de emisión, teniendo en cuenta que el importe efectivo de los Aumentos de Capital no superará los importes de 160.000.000 y 3.955.866 euros señalados en el apartado 3.2 anterior, y teniendo en cuenta también el número de suscripciones recibidas en relación con el Aumento Dinerario.

Habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, JS Immo o Master Holdco renunciarán a la última fracción de acción de la Sociedad que les pudiera corresponder con ocasión de la capitalización de los Derechos de Crédito, en el caso de que por aplicación del tipo de emisión acordado por el Consejo de Administración no resulte un número entero de acciones.

3.7. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE JSS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.2 de la LSC, se delega expresamente en los administradores de la Sociedad la facultad de modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales, relativo al capital social, una vez aprobadas y ejecutadas las propuestas relativas a los Aumentos de Capital, a la vista de su resultado definitivo.

3.8. SOLICITUD DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN DE LAS NUEVAS ACCIONES

Se acuerda solicitar la admisión de las Acciones Nuevas en el Segmento BME MTF Equity - BME Growth, en los términos que se prevea en el documento que resulte exigible, así como realizar los trámites, actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos antes los organismos competentes para la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas, en su caso, haciéndose constar expresamente que la Sociedad quedará sujeta a las normas vigentes en cada momento y, en particular, a las relativas a la contratación, permanencia o exclusión de negociación en dicho mercado.



4. INFORME A EFECTOS DEL ARTÍCULO 301 LSC

4.1. NATURALEZA DE LOS CRÉDITOS A COMPENSAR

A continuación se describen los detalles de los Derechos de Crédito objeto de capitalización en virtud de la Ampliación de Capital por Compensación de Créditos, que coinciden con los descritos y detallados en la contabilidad de la Sociedad.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 301 LSC, se aporta, además del presente Informe, un certificado del auditor de cuentas de JSS. En dicho certificado, Deloitte Auditores, S.L. (“**Deloitte**”) hace constar que, una vez verificada la contabilidad, los detalles de los Derechos de Crédito facilitados por el Consejo de Administración reflejan los que figuran en los datos contables de la Sociedad e indica que a la fecha de convocatoria de la Junta General de Accionistas y de emisión del presente Informe, los Derechos de Crédito son líquidos, vencidos y exigibles.

4.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS ACREEDORES

Como se establece en apartados anteriores, el Aumento de Capital por Compensación de Créditos será suscrito exclusivamente por:

- JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l., una sociedad de nacionalidad luxemburguesa con domicilio en 5 rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg) bajo el número B-217970, y con N.I.F. N-0185744-J vigente.
- JS Immo Luxembourg S.A., sociedad de nacionalidad luxemburguesa con domicilio en 17-21, boulevard Joseph II, L-1840 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg) bajo el número B142.411, y con N.I.F. en proceso de obtención.

4.3. NÚMERO DE ACCIONES NUEVAS QUE VAN A EMITIRSE

Se emitirán un máximo de 163.955.866 Acciones Nuevas, de 1,00 euro de valor nominal unitario en el contexto de los Aumentos de Capital, de las cuales, se suscribirán un máximo de 160.000.000 en el marco del Aumento de Capital por Compensación de Créditos y un máximo de 3.955.866 en el Aumento Dinerario.

Conforme a lo señalado en el apartado 3.2. anterior, el importe efectivo de los Aumentos de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) en ningún caso superará los importes de 160.000.000 y 3.955.866 euros señalados.

Debido a que el importe efectivo del Aumento por Compensación de Créditos se corresponderá con el valor de los Derechos de Crédito objeto de capitalización, el número definitivo de Acciones Nuevas que se emitan con ocasión del Aumento por Compensación de Créditos dependerá del tipo de emisión que determine el Consejo de Administración al amparo de la delegación a la que se refiere el presente informe.



Del mismo modo, teniendo en cuenta la finalidad del Aumento Dinerario, el número de acciones nuevas que se emitan con ocasión del Aumento Dinerario tampoco superará la cifra que resulte de dividir el importe máximo de 3.955.866 antes señalado entre el tipo de emisión acordado por el Consejo de Administración (redondeado a la baja al entero más próximo), y que será el mismo tipo de emisión que para el Aumento por Compensación de Créditos. De esta forma, se permitirá a los accionistas que así lo deseen suscribir el número necesario de Acciones Nuevas que, atendiendo a las que se emitan con motivo de la capitalización de los Derechos de Crédito, les permita mantener la participación en el capital social de la Sociedad que actualmente tienen. El número definitivo de acciones que se emita con motivo del Aumento de Capital y el importe nominal de dicho aumento dependerá, finalmente, del número de suscripciones que se reciban.

4.4. DATOS RELATIVOS AL CONTRATO DE FINANCIACIÓN

Como se establece en apartados anteriores, el Contrato de Financiación es un contrato de préstamo convertible por importe nominal máximo de 225.000.000 euros denominado "*Convertible Facility Agreement*" que la Sociedad suscribió como prestataria el 13 de junio de 2024 con JS Immo Luxembourg S.A. y JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. como prestamistas.

4.5. CERTIFICACIÓN EMITIDA POR EL AUDITOR

El artículo 301.3 LSC exige la emisión de un certificado preceptivo por parte de Deloitte, en su calidad de auditor de cuentas de la Sociedad, que se pondrá a disposición de los accionistas de la Sociedad junto con el presente informe, y que confirmará que, una vez verificadas las cuentas de la Sociedad, los datos de los Derechos de Crédito objeto de capitalización facilitados en el presente informe son exactos y que el importe total de los Derechos de Crédito es líquido, vencido y exigible a la fecha de su capitalización.

Por tanto, de conformidad con el artículo 301 LSC, los Derechos de Crédito cumplen con los requisitos establecidos para la capitalización de créditos.

4.6. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Por último, de conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.a) LSC, se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales, la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de señalar la fecha en la que los acuerdos ya adoptados de aumentar el capital social deban llevarse a efecto y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General, así como para la realización de cuantas actuaciones y otorgamiento de cuantos documentos fueran necesarios o convenientes para la ejecución del acuerdo al que se refiere el presente informe, incluida la modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo al capital social y la concreción del número de acciones nuevas que hayan de emitirse así como el importe efectivo definitivo de los Aumentos de Capital. Cabe destacar que se propone delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de no ejecutar el acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura



financiera resultante de la operación de los Aumentos de Capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, hiciesen no aconsejable o impidiesen la ejecución del mismo.

5. PROPUESTAS DE ACUERDO

Las propuestas de acuerdo que se someterán a aprobación de la Junta General en relación con los Aumentos de Capital son las siguientes:

1. **“DELIBERACIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS POR UN IMPORTE MÁXIMO DE 160.000.000,00 EUROS MEDIANTE EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE HASTA 160.000.000 NUEVAS ACCIONES, DE 1,00 EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, CON LA PRIMA DE EMISIÓN QUE DETERMINE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, Y PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON FACULTADES DE SUSTITUCIÓN, DE LAS FACULTADES PRECISAS PARA EJECUTAR EL AUMENTO Y PARA FIJAR LAS CONDICIONES DEL MISMO EN TODO LO NO PREVISTO EN EL ACUERDO, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 297.1.A) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, ASÍ COMO PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 6 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

1.1. AUMENTO DE CAPITAL

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de 9.019.621,00 euros, hasta un importe máximo de 160.000.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 160.000.000 nuevas acciones ordinarias nominativas, de 1,00 euro de valor nominal cada una, (las **“Acciones Nuevas del Primer Aumento”**), de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el **“Primer Aumento de Capital”**). Las Acciones Nuevas del Primer Aumento se emitirán con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración conforme a la delegación efectuada al amparo de la presente propuesta.

El Primer Aumento de Capital será suscrito y desembolsado íntegramente mediante la compensación de los derechos de crédito que ostentan frente a la Sociedad las sociedades JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l. (**“Master Holdco”**) y JS Immo Luxembourg S.A. (**“JS Immo”**), y que se detallan más adelante.

El importe efectivo del Primer Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) será equivalente al importe de los derechos de crédito objeto de capitalización. Por consiguiente, el número de Acciones Nuevas del Primer Aumento y el importe nominal del Primer Aumento de Capital serán los que resulten de la aplicación del tipo de emisión que determine el Consejo de Administración al amparo de la delegación contenida en la presente propuesta.

Asimismo, se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración de la Sociedad (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros) la facultad de no ejecutar este



acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social o a otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, se hiciera desaconsejable o se impidiera la ejecución de este acuerdo.

1.2. CONTRAVALOR, SUSCRIPCIÓN Y DESEMBOLSO

Las Acciones Nuevas del Primer Aumento, correspondientes a los derechos de crédito objeto de compensación, podrán ser suscritas y desembolsadas íntegramente por los acreedores que se relacionan a continuación, o por aquellos que lo hayan sustituido antes de la ejecución del presente acuerdo y hayan notificado a la Sociedad tal sustitución.

En concreto, los acreedores son:

- a) JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l., una sociedad de nacionalidad luxemburguesa con domicilio en 5 rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg) bajo el número B-217970, y con N.I.F. N-0185744-J en vigor.
- b) JS Immo Luxembourg S.A., sociedad de nacionalidad luxemburguesa con domicilio en 17-21, boulevard Joseph II, L-1840 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg) bajo el número B142.411, y con N.I.F. en proceso de obtención.

La capitalización de los derechos de crédito que se detallan a continuación, obedece al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de préstamo convertible denominado “Convertible Facility Agreement” que la Sociedad suscribió como prestataria el 13 de junio de 2024 con JS Immo y Master Holdco como prestamistas (el “**Contrato de Financiación**”).

Los derechos de crédito objeto de compensación son los siguientes:

	JS Immo	Master Holdco	TOTAL
Importe a compensar (los “Derechos de Crédito”)	120.000.000,00 €	40.000.000,00 €	160.000.000,00 €

El importe efectivo del Primer Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) será equivalente al importe de los Derechos de Crédito. El Consejo de Administración determinará el tipo de emisión de las Acciones Nuevas del Primer Aumento y, por tanto, la distribución entre el valor nominal y la prima de emisión, al amparo de la delegación efectuada en virtud de la presente propuesta. Las Acciones Nuevas del Primer Aumento quedarán íntegramente desembolsadas una vez que se ejecute el Primer Aumento de Capital, mediante la compensación de los Derechos de Crédito.

Se hace constar lo siguiente:

- (a) a los Derechos de Crédito que constituyen el contravalor del Primer Aumento de Capital, se les ha atribuido un valor de 160.000.000,00 euros y, por tanto, el importe efectivo del Primer Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) será equivalente a dicho importe;



- (b) conforme a lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de capital (**LSC**), Deloitte Auditores, S.L. ("**Deloitte**"), en su condición de auditor de cuentas de la Sociedad, ha emitido un certificado haciendo constar que, una vez verificada la contabilidad, los detalles de los Derechos de Crédito facilitados por el Consejo de Administración reflejan los que figuran en los datos contables de la Sociedad y que, a la fecha de convocatoria de la Junta General de Accionistas, los Derechos de Crédito son líquidos, vencidos y exigibles; y
- (c) también en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 301 LSC, el Consejo de Administración ha emitido un informe relativo a la aportación de los Derechos de Crédito a los efectos del aumento de capital y la modificación de los Estatutos Sociales, que se ha puesto a disposición de los accionistas junto con el anuncio de convocatoria de la Junta General.

1.3. GARANTÍAS

No se han adoptado garantías especiales en atención a la naturaleza de los bienes objeto de aportación.

1.4. INEXISTENCIA DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Al referirse el aumento de capital a un aumento de capital mediante compensación de créditos, no existirá el derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas del Primer Aumento que corresponde a los actuales accionistas de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 304 LSC.

1.5. REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS DEL PRIMER AUMENTO

Las Acciones Nuevas del Primer Aumento estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**") y a sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

1.6. DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS DEL PRIMER AUMENTO

Las Acciones Nuevas del Primer Aumento son ordinarias, pertenecen a la misma clase y atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que la Sociedad declare suscrito y desembolsado el Primer Aumento de Capital y las Acciones Nuevas del Primer Aumento queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las Acciones Nuevas del Primer Aumento darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

1.7. SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA

Según lo establecido en el artículo 311 LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Primer Aumento de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.



1.8. INCORPORACIÓN DE LAS ACCIONES DERIVADAS DEL PRIMER AUMENTO DE CAPITAL AL SEGMENTO BME GROWTH DE BME MTF EQUITY

Se acuerda solicitar la incorporación de las Acciones Nuevas del Primer Aumento al segmento BME Growth de BME MTF Equity, en los términos que se prevea en el documento que resulte exigible para la incorporación de las Acciones Nuevas del Primer Aumento al referido mercado, así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas del Primer Aumento, en su caso, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o que puedan dictarse y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad del segmento de BME Growth de BME MTF Equity, ésta se adoptará con las formalidades y cumpliendo los requisitos previstos en la legislación vigente.

1.9. EJECUCIÓN DEL PRIMER AUMENTO DE CAPITAL

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) LSC, el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, así como en el Secretario y la Vicesecretaria) declarará el Primer Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente y, por tanto, cerrado, estableciendo las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este acuerdo.

En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros), con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el tipo de emisión de las Acciones Nuevas del Primer Aumento y, por tanto, el importe del Primer Aumento del Capital y el número de Acciones Nuevas del Primer Aumento a emitir, teniendo en cuenta que el importe efectivo del Primer Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) será equivalente al valor de los Derechos de Crédito. Todo ello de conformidad con la certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad.

Habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, en el supuesto de que, por aplicación del tipo de emisión que finalmente determine el Consejo de Administración, la conversión de los Derechos de Crédito no se corresponda con un número entero de acciones de la Sociedad, JS Immo o Master Holdco renunciarán a la última fracción de acción de la Sociedad que les pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a JS Immo y Master Holdco sea un número entero.

1.10. MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

Se acuerda modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, delegando a su vez su redacción definitiva a favor del Consejo de Administración, en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.



1.11. DELEGACIÓN DE FACULTADES

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades contenidas en los apartados anteriores, se acuerda facultar al Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, así como en el Secretario y la Vicesecretaria), de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) LSC, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, para ejecutar el presente acuerdo, pudiendo en particular, con carácter indicativo y no limitativo:

- i) Ampliar, desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones del Primer Aumento de Capital en todo lo no determinado por la Junta General de accionistas. En particular, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, el momento y la forma de su ejecución, la cifra en que se deba ejecutar el Primer Aumento de Capital, determinar la prima de emisión y, por tanto, el tipo de emisión de las Acciones Nuevas del Primer Aumento y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de la compensación de los Derechos de Crédito.*
- ii) Ejecutar el Primer Aumento de Capital de la Sociedad, estableciendo la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución.*
- iii) Declarar ejecutado y cerrado el Primer Aumento de Capital una vez suscritas y desembolsadas las Acciones Nuevas del Primer Aumento, determinando, en caso de suscripción incompleta del Primer Aumento de Capital, el importe final del aumento y el número de acciones suscritas.*
- iv) Modificar la redacción del artículo 6 de los Estatutos Sociales como consecuencia del resultado del Primer Aumento de Capital.*
- v) Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como, realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del Primer Aumento de Capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil.*
- vi) Redactar, suscribir y presentar el correspondiente documento informativo del Primer Aumento de Capital (o cualesquiera partes que lo compongan) y cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del Primer Aumento de Capital, así como para la admisión o incorporación a negociación de las nuevas acciones, ante BME Growth, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro*



público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por cualquier otra autoridad competente de, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso.

- vii) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del Primer Aumento de Capital.*
 - viii) Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con el Primer Aumento de Capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones.*
 - ix) Designar a la entidad agente y cualesquiera otros actores que deban involucrarse en el Primer Aumento de Capital, y negociar los términos de sus intervenciones.*
 - x) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes.*
 - xi) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión o incorporación de las Acciones Nuevas del Primer Aumento.*
 - xii) Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del Primer Aumento de Capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear e incorporadas a BME Growth.*
 - xiii) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del Primer Aumento de Capital.*
 - xiv) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen.*
 - xv) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del Primer Aumento de Capital.*
- 2. DELIBERACIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS, CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, POR UN IMPORTE MÁXIMO DE 3.955.866,00 EUROS MEDIANTE EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE HASTA 3.955.866 NUEVAS ACCIONES, DE 1,00 EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, CON LA PRIMA DE EMISIÓN QUE DETERMINE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, Y PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON FACULTADES DE SUSTITUCIÓN, DE LAS FACULTADES PRECISAS PARA EJECUTAR EL AUMENTO Y PARA FIJAR LAS**



CONDICIONES DEL MISMO EN TODO LO NO PREVISTO EN EL ACUERDO, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 297.1.A) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, ASÍ COMO PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 6 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

2.1. AUMENTO DE CAPITAL

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, hasta un importe máximo de 3.955.866,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 3.955.866 nuevas acciones ordinarias nominativas, de 1,00 euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración (las "**Acciones Nuevas del Segundo Aumento**"), de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el "**Segundo Aumento de Capital**").

El importe efectivo del Segundo Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) en ningún caso superara el importe referido de 3.955.866 euros. El número definitivo de Acciones Nuevas del Segundo Aumento vendrá determinado por el precio de emisión que establezca el Consejo de Administración de la Sociedad conforme a lo establecido en el apartado 2.9 (y que, en todo caso, será el mismo que para el Primer Aumento de Capital).

El Segundo Aumento de Capital será suscrito y desembolsado íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente. Se respetará, en todo caso, lo previsto en el artículo 299 LSC.

Corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, así como en el Secretario y la Vicesecretaria) la facultad para realizar los ajustes pertinentes en el número y precio de emisión de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento que finalmente hayan de emitirse, así como en el importe efectivo del Segundo Aumento de Capital.

2.2. DESTINATARIOS DEL SEGUNDO AUMENTO DE CAPITAL

El Segundo Aumento de Capital está dirigido a todos los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente, todo ello sin perjuicio de que otros inversores puedan suscribir acciones mediante la adquisición de derechos de suscripción preferente, sean o no accionistas.

2.3. FINALIDAD DEL SEGUNDO AUMENTO DE CAPITAL

La emisión de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento se enmarca en la capitalización de los Derechos de Crédito mediante el Primer Aumento de Capital. Como se detalla en el Informe del Consejo de Administración sobre ambos aumentos de capital, si bien la LSC establece que un aumento de capital social mediante compensación de créditos no da lugar a ningún derecho de suscripción preferente a favor de los accionistas, el Consejo de Administración considera deseable hacer frente a la potencial dilución que dicha capitalización supondría para los accionistas minoritarios de la Sociedad. En consecuencia, se propone llevar a cabo el Segundo Aumento de Capital, mediante aportaciones



dinerarias, para permitir a los accionistas minoritarios que deseen mantener el mismo porcentaje de participación que actualmente tienen en la Sociedad hacerlo mediante el ejercicio de sus derechos de suscripción preferente.

2.4. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Tendrán derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas del Segundo Aumento todos los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente. Se delega en el Consejo de Administración, tal y como se expresa en el siguiente apartado 2.11, la fijación de la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente. Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y serán negociables en Segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de establecer el período de suscripción, así como fijar las condiciones y términos del mismo, incluyendo la duración y las condiciones.

De acuerdo con lo previsto en el Informe del Consejo de Administración, ni JS Immo Luxembourg S.A ni JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. ejercerán los derechos de suscripción preferente que les pudiera corresponder en relación con el Segundo Aumento de Capital.

2.5. REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS DEL SEGUNDO AUMENTO

Las Acciones Nuevas del Segundo Aumento estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a Iberclear y a sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

2.6. DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS DEL SEGUNDO AUMENTO

Las Acciones Nuevas del Segundo Aumento son ordinarias, pertenecen a la misma clase y atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que la Sociedad declare suscrito y desembolsado el Segundo Aumento de Capital y las Acciones Nuevas del Segundo Aumento queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las Acciones Nuevas del Segundo Aumento darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

2.7. SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA

Según lo establecido en el artículo 311 LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Segundo Aumento de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.



2.8. INCORPORACIÓN DE LAS ACCIONES DERIVADAS DEL SEGUNDO AUMENTO DE CAPITAL AL SEGMENTO BME GROWTH DE BME MTF EQUITY

Se acuerda solicitar la incorporación de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento al Segmento BME Growth de BME MTF Equity, en los términos que se prevea en el documento que resulte exigible para la incorporación de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento al referido mercado, así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento, en su caso, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o que puedan dictarse y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad del segmento de BME Growth de BME MTF Equity, ésta se adoptará con las formalidades y cumpliendo los requisitos previstos en la legislación vigente.

2.9. EJECUCIÓN DEL SEGUNDO AUMENTO DE CAPITAL

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) LSC, el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros) declarará el Segundo Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente y, por tanto, cerrado, estableciendo las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este acuerdo.

En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, así como en el Secretario y la Vicesecretaria), con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el tipo de emisión de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento (que deberá ser el mismo que el correspondiente a las Acciones Nuevas del Primer Aumento), así como el importe del Segundo Aumento del Capital y el número de Acciones Nuevas del Segundo Aumento a emitir.

El importe efectivo del Segundo Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) no excederá el importe de 3.955.866 euros (equivalente al importe nominal máximo del aumento de capital que se somete a la aprobación de los accionistas). Del mismo modo, teniendo en cuenta la finalidad del Aumento Dinerario, el número de acciones nuevas que se emita con ocasión del Aumento Dinerario tampoco superará la cifra que resulte de dividir el importe máximo de 3.955.866 euros antes señalado entre el tipo de emisión acordado por el Consejo de Administración (redondeado a la baja al entero más próximo), y que será el mismo tipo de emisión que para el Aumento por Compensación de Créditos. De esta forma, se permitirá a los accionistas que así lo deseen suscribir el número necesario de Acciones Nuevas que, atendiendo a las que se emitan con motivo de la capitalización de los Derechos de Crédito, les permita mantener la participación en el capital social de la Sociedad que actualmente tienen. El número definitivo de acciones que se emita con motivo del Aumento de Capital y el importe nominal de dicho aumento dependerá, finalmente, del número de suscripciones que se reciban.



2.10. MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

Se acuerda modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, delegando a su vez su redacción definitiva a favor del Consejo de Administración, en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.

2.11. DELEGACIÓN DE FACULTADES

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades contenidas en los apartados anteriores, se acuerda facultar al Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, así como en el Secretario y la Vicesecretaria), de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) LSC, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, para ejecutar el presente acuerdo, pudiendo en particular, con carácter indicativo y no limitativo:

- i) *Ampliar, desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones del Segundo Aumento de Capital en todo lo no determinado por la Junta General de accionistas. En particular, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, el momento y la forma de su ejecución, la cifra en que se deba ejecutar el Segundo Aumento de Capital, determinar la prima de emisión y, por tanto, el tipo de emisión de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de Acciones Nuevas del Segundo Aumento.*
- ii) *Ejecutar el Segundo Aumento de Capital de la Sociedad, estableciendo la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución.*
- iii) *Declarar ejecutado y cerrado el Segundo Aumento de Capital una vez suscritas y desembolsadas las Acciones Nuevas del Segundo Aumento, determinando, en caso de suscripción incompleta del Segundo Aumento de Capital, el importe final del aumento y el número de acciones suscritas.*
- iv) *Modificar la redacción del artículo 6 de los Estatutos Sociales como consecuencia del resultado del Segundo Aumento de Capital.*
- v) *Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como, realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del Segundo Aumento de Capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil.*
- vi) *Redactar, suscribir y presentar el correspondiente documento informativo del Segundo Aumento de Capital (o cualesquiera partes que lo compongan) y cualquier otra*



documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del Segundo Aumento de Capital, así como para la admisión o incorporación a negociación de las nuevas acciones, ante BME Growth, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por cualquier otra autoridad competente de, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso.

- vii) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del Segundo Aumento de Capital.*
- viii) Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con el Segundo Aumento de Capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones.*
- ix) Designar a la entidad agente y cualesquiera otros actores que deban involucrarse en el Segundo Aumento de Capital, y negociar los términos de sus intervenciones.*
- x) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes.*
- xi) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión o incorporación de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento.*
- xii) Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del Segundo Aumento de Capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear e incorporadas a BME Growth.*
- xiii) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del Segundo Aumento de Capital.*
- xiv) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen.*
- xv) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del Segundo Aumento de Capital.*

3. DELEGACIÓN DE FACULTADES PARA FORMALIZAR, INTERPRETAR, SUBSANAR Y EJECUTAR LOS ACUERDOS QUE ADOPTE LA JUNTA GENERAL.

Sin perjuicio de las delegaciones incluidas en los anteriores acuerdos, se acuerda facultar solidariamente a los miembros del Consejo de Administración, al Secretario y a la Vicesecretaria no miembro del Consejo



de Administración para que cualquiera de ellos, con toda la amplitud que fuera necesaria en derecho, ejecuten los acuerdos adoptados por esta Junta General de accionistas, pudiendo a tal efecto:

- (i) Desarrollarlos, aclararlos, precisarlos, interpretarlos, ejecutarlos, completarlos y subsanarlos.
- (ii) Realizar cuantos actos o negocios jurídicos sean necesarios o convenientes para ejecutar los acuerdos, otorgar cuantos documentos públicos o privados se estimaran necesarios o convenientes para su más plena eficacia, así como subsanar cuantas omisiones, defectos o errores, de fondo o de forma, impidieran su acceso al Registro Mercantil u otros registros o, en su caso, a los registros territoriales de asociaciones y fundaciones de las comunidades autónomas que corresponda o a cualesquiera otros.
- (iii) Delegar en uno o en varios de sus miembros todas o parte de las facultades que estimen oportunas de entre las que corresponden al Consejo de Administración y de cuantas les han sido expresamente atribuidas por esta Junta General de accionistas, de modo conjunto o solidario.
- (iv) Determinar todas las demás circunstancias que fueran precisas, adoptando y ejecutando los acuerdos necesarios, publicando los anuncios y prestando las garantías que fueran pertinentes a los efectos previstos en la ley, así como formalizando los documentos precisos y cumplimentando cuantos trámites fueran oportunos, procediendo al cumplimiento de cuantos requisitos sean necesarios de acuerdo con la ley para la más plena ejecución de lo acordado por esta Junta General de accionistas.

4. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA REUNIÓN.

No habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión y se extiende la presente Acta, que es leída y aprobada por unanimidad de los accionistas al final de la reunión, estampando a continuación sus firmas el Secretario del Consejo de Administración, con el Visto Bueno del Presidente de la reunión.”

En Madrid, a 20 de noviembre de 2024

**ANEXO III INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR
COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS**

JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Informe Especial sobre aumento
de capital por compensación de
créditos de acuerdo con lo
previsto en el artículo 301.3 del
Texto Refundido de la Ley de
Sociedades de Capital

INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los Accionistas de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.,

A los fines previstos en el artículo 301.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital en un importe máximo de hasta 160.000.000 euros, por compensación de créditos, formulada por el Consejo de Administración el 20 de noviembre de 2024 que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad del Consejo de Administración en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A., los cuales, al menos en un 25 por 100 son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

DELOITTE AUDITORES, S.L.

47643504Q EVA Digitally signed by
47643504Q EVA MARIA
PARDINA (R:
B79104469)
Date: 2024.11.21
19:15:07 +01'00'

Eva Pardina

21 de noviembre de 2024





INFORME ELABORADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LAS PROPUESTAS A QUE SE REFIEREN LOS PUNTOS PRIMERO Y SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA EL DÍA 21 DE DICIEMBRE DE 2024, EN PRIMERA CONVOCATORIA, O PARA EL 23 DE DICIEMBRE SIGUIENTE, EN SEGUNDA, DE AUMENTOS DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS Y DINERARIO

1. OBJETO DEL INFORME

El Consejo de Administración de JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (“**JSS**” o la “**Sociedad**”) ha acordado, en su sesión del día 20 de noviembre de 2024, convocar la Junta General Extraordinaria de Accionistas para su celebración el día 21 de diciembre de 2024, en primera convocatoria, o el 23 de diciembre de 2024, en segunda convocatoria, y someter a dicha Junta General la aprobación de dos aumentos de capital social: (i) un primer aumento mediante compensación de créditos (el “**Aumento por Compensación de Créditos**”); y (ii) un segundo aumento mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente (el “**Aumento Dinerario**” y, junto con el Aumento por Compensación de Créditos, los “**Aumentos de Capital**”). El texto íntegro de las propuestas de acuerdo en relación con los Aumentos de Capital, que se someten a la aprobación de la Junta General bajo los puntos Primero y Segundo del orden del día, se incluye como **Anexo** al presente informe. Asimismo, el Consejo de Administración ha acordado someter a la Junta General de Accionistas la correspondiente modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales y la correspondiente delegación de facultades.

El presente informe se formula en cumplimiento de lo establecido en los artículos 286, 296, 297.1.a), 299, 301 y concordantes del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (“**LSC**”) y del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio (el “**Reglamento del Registro Mercantil**”).

A fin de facilitar a los señores accionistas la comprensión de la operación que motiva las propuestas relativas a los Aumentos de Capital, el presente informe contiene, en primer lugar, una justificación de la necesidad de aumentar el capital social mediante compensación de créditos y con cargo a aportaciones dinerarias; en segundo lugar, una descripción de las características de los Aumentos de Capital, incluyendo su cuantía máxima y el número de acciones máximas a emitir; y en tercer lugar, una transcripción literal de las propuestas de acuerdo que se someten a la consideración y eventual aprobación de los accionistas.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Los Aumentos de Capital que se someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad responden a los compromisos asumidos por la Sociedad en relación con su oferta pública de adquisición de valores sobre el 100% de las acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. que fue liquidada, tras obtener un resultado positivo, el 11 de noviembre de 2024 (la “**Oferta**”).

Tal y como se describe en el folleto explicativo de la Oferta de fecha 11 de octubre de 2024 incorporado a los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (el “**Folleto**”), el pasado 13 de junio de



2024, la Sociedad, como prestataria, y JS Immo Luxembourg S.A. (“**JS Immo**”) y JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. (“**Master Holdco**”), como prestamistas, suscribieron un contrato de préstamo convertible denominado “*Convertible Facility Agreement*” por importe nominal máximo de 225.000.000 euros para financiar el pago por la Sociedad de la contraprestación total de la Oferta (el “**Contrato de Financiación**”).

De conformidad con lo previsto en el Contrato de Financiación, una vez verificado el cumplimiento de la condición de aceptación mínima a la que se sujetaba la Oferta, la Sociedad dispuso de la financiación convertible en el importe necesario para atender el pago de la contraprestación de la Oferta junto con tesorería disponible.

En ejercicio de las facultades que les reconoce el Contrato de Financiación, y de acuerdo con las previsiones contenidas en el folleto explicativo de la Oferta de fecha 11 de octubre de 2024 incorporado a los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (el “**Folleto**”), JS Immo y Master Holdco han comunicado a la Sociedad su decisión de proceder a la conversión de los importes desembolsados y pendientes de pago del Contrato de Financiación que se detallan a continuación (los “**Derechos de Crédito**”):

	Importe a compensar (los “Derechos de Crédito”)
JS Immo	120.000.000,00 €
Master Holdco	40.000.000,00 €
Total	160.000.000,00 €

Los Derechos de Crédito anteriores constituyen, por tanto, el contravalor del Aumento por Compensación de Créditos. El importe efectivo del Aumento por Compensación de Créditos (incluidos el nominal y la prima de emisión) se corresponderá en todo caso con el importe de los Derechos de Crédito. El importe nominal y el número de acciones que se emita en relación con dicho aumento de capital dependerá, por consiguiente, del tipo de emisión que acuerde el Consejo de Administración al amparo de la delegación a la que se refiere el presente informe.

Igualmente, el Consejo de Administración ha considerado oportuno hacer frente a la potencial dilución que la capitalización de los Derechos de Crédito supondría para los accionistas minoritarios de la Sociedad, debido a que la LSC no reconoce el derecho de suscripción preferente de los accionistas en relación con la capitalización de créditos. En consonancia con lo anterior, y conforme a lo previsto en el Folleto, se propone a los accionistas la aprobación del Aumento Dinerario, con carácter complementario al Aumento por Compensación de Créditos, y que permita a los accionistas minoritarios que deseen mantener el mismo porcentaje de participación que actualmente mantienen en la Sociedad hacerlo mediante el ejercicio de sus derechos de suscripción preferente. A fin de garantizar la igualdad de trato de todos los accionistas de la Sociedad, se propone que las acciones nuevas correspondientes al Aumento Dinerario se emitan al mismo tipo de emisión aplicable al Aumento por Compensación de Créditos.



Los Aumentos de Capital permitirán fortalecer los recursos propios de la Sociedad, reducir el apalancamiento del grupo y otorgar flexibilidad financiera al grupo JSS.

3. CARACTERÍSTICAS DE LOS AUMENTOS DE CAPITAL

3.1. ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD

A la fecha del presente informe, el capital social de la Sociedad asciende a 9.019.621,00 euros, representado por 9.019.621 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, todas ellas pertenecientes a la misma clase y serie.

3.2. IMPORTE DE LOS AUMENTOS DE CAPITAL Y TIPO DE EMISIÓN

El Consejo de Administración propone aumentar el capital social, fijado actualmente en la cuantía de 9.019.621,00 euros:

- (i) en un importe máximo de hasta 160.000.000,00 euros, mediante la creación y puesta en circulación de hasta 160.000.000 nuevas acciones, de 1,00 euro de valor nominal unitario, que serán desembolsadas mediante la compensación de los Derechos de Crédito frente a la Sociedad referidos en el apartado anterior, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta; y
- (ii) posteriormente, en un importe máximo de 3.955.866,00 euros, mediante la creación y puesta en circulación de hasta 3.955.866 nuevas acciones, de 1,00 euro de valor nominal unitario, que serán desembolsadas mediante aportaciones dinerarias ofrecidas a los accionistas de JSS a través del ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

El importe efectivo de los Aumentos de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) en ningún caso superará los importes de 160.000.000 y 3.955.866 euros señalados.

El número de acciones nuevas que se emita con motivo de la conversión de los Derechos de Crédito dependerá del tipo de emisión que acuerde el Consejo de Administración, conforme a la delegación de facultades objeto del presente informe.

Del mismo modo, teniendo en cuenta la finalidad del Aumento Dinerario, el número de acciones nuevas que se emita con ocasión del Aumento Dinerario tampoco superará la cifra que resulte de dividir el importe máximo de 3.955.866 antes señalado entre el tipo de emisión acordado por el Consejo de Administración (redondeado a la baja al entero más próximo), y que será el mismo tipo de emisión que para el Aumento por Compensación de Créditos. De esta forma, se permitirá a los accionistas que así lo deseen suscribir el número necesario de Acciones Nuevas que, atendiendo a las que se emitan con motivo de la capitalización de los Derechos de Crédito, les permita mantener la participación en el capital social de la Sociedad que actualmente tienen. El número definitivo de acciones que se emita con motivo del Aumento Dinerario y el importe nominal de dicho aumento dependerá, finalmente, del número de suscripciones que se reciban.



3.3. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y CAPITALIZACIÓN DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO

El Aumento de Capital por Compensación de Créditos, en virtud de lo establecido en el artículo 304 LSC, no da lugar al ejercicio del derecho de suscripción preferente. Sin perjuicio de lo anterior, por los motivos expuestos en el apartado 2 anterior, se propone otorgar a los accionistas de la Sociedad el derecho de suscripción preferente que les corresponda en relación con el Aumento Dinerario.

JS Immo y Master Holdco han renunciado a ejercitar sus derechos de suscripción preferente en relación con el Aumento Dinerario. En consecuencia, si además de JS Immo y Master Holdco, cualquier accionista minoritario o terceros que pudieran adquirir derechos de suscripción preferente, decidieran no ejercitar sus correspondientes derechos de suscripción preferente en la proporción necesaria para suscribir las acciones emitidas, el Aumento Dinerario quedaría incompleto y, conforme a la propuesta presentada, el Consejo de Administración podrá acordar la suscripción incompleta del Aumento Dinerario y aumentar el capital social de la Sociedad en la cuantía suscrita (de acuerdo con lo previsto en el artículo 311 LSC).

En consecuencia, los Aumentos de Capital permitirán capitalizar los Derechos de Crédito al tiempo que permitirá a los accionistas minoritarios que así lo deseen mantener el mismo porcentaje de participación que actualmente tienen en la Sociedad mediante el ejercicio de su derecho de suscripción preferente en la proporción necesaria para suscribir el número de Acciones Nuevas necesarias en atención también al número de Acciones Nuevas que finalmente se emita con motivo de la capitalización de los Derechos de Crédito.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1.a) LSC, se propone que el Consejo de Administración de la Sociedad determine la fecha de ejecución de los Aumentos de Capital, así como el resto de términos y condiciones en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General de accionistas en el plazo máximo de un año.

3.4. REPRESENTACIÓN Y DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS

Las Acciones Nuevas, de la misma clase y serie que las existentes, atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros de anotaciones en cuenta. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

Las Acciones Nuevas estarán representadas mediante anotaciones en cuenta. Se designa a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“**Iberclear**”) como entidad encargada, junto con sus entidades participantes, de la llevanza del registro contable de las Acciones Nuevas a que se refiere este informe.

3.5. SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA

Según lo establecido en el artículo 311 de la LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de los Aumentos de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.



3.6. EJECUCIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL

El Consejo de Administración completará los términos y condiciones del Aumento de Capital al amparo de la delegación de facultades a que se refiere el presente informe.

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) LSC, el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, así como en el Secretario y la Vicesecretaria) declarará los Aumentos de Capital suscritos y desembolsados, total o parcialmente y, por tanto, cerrados, estableciendo las condiciones de los referidos Aumentos de Capital en todo lo no previsto en las propuestas de acuerdos a que se refiere el presente informe en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de los respectivos acuerdos.

En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros), con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el tipo de emisión de las Acciones Nuevas (que será el mismo para los dos Aumentos de Capital objeto del presente informe) y por tanto el número de Acciones Nuevas que serán objeto de emisión, teniendo en cuenta que el importe efectivo de los Aumentos de Capital no superará los importes de 160.000.000 y 3.955.866 euros señalados en el apartado 3.2 anterior, y teniendo en cuenta también el número de suscripciones recibidas en relación con el Aumento Dinerario.

Habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, JS Immo o Master Holdco renunciarán a la última fracción de acción de la Sociedad que les pudiera corresponder con ocasión de la capitalización de los Derechos de Crédito, en el caso de que por aplicación del tipo de emisión acordado por el Consejo de Administración no resulte un número entero de acciones.

3.7. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE JSS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.2 de la LSC, se delega expresamente en los administradores de la Sociedad la facultad de modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales, relativo al capital social, una vez aprobadas y ejecutadas las propuestas relativas a los Aumentos de Capital, a la vista de su resultado definitivo.

3.8. SOLICITUD DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN DE LAS NUEVAS ACCIONES

Se acuerda solicitar la admisión de las Acciones Nuevas en el Segmento BME MTF Equity - BME Growth, en los términos que se prevea en el documento que resulte exigible, así como realizar los trámites, actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos antes los organismos competentes para la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas, en su caso, haciéndose constar expresamente que la Sociedad quedará sujeta a las normas vigentes en cada momento y, en particular, a las relativas a la contratación, permanencia o exclusión de negociación en dicho mercado.



4. INFORME A EFECTOS DEL ARTÍCULO 301 LSC

4.1. NATURALEZA DE LOS CRÉDITOS A COMPENSAR

A continuación se describen los detalles de los Derechos de Crédito objeto de capitalización en virtud de la Ampliación de Capital por Compensación de Créditos, que coinciden con los descritos y detallados en la contabilidad de la Sociedad.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 301 LSC, se aporta, además del presente Informe, un certificado del auditor de cuentas de JSS. En dicho certificado, Deloitte Auditores, S.L. (“**Deloitte**”) hace constar que, una vez verificada la contabilidad, los detalles de los Derechos de Crédito facilitados por el Consejo de Administración reflejan los que figuran en los datos contables de la Sociedad e indica que a la fecha de convocatoria de la Junta General de Accionistas y de emisión del presente Informe, los Derechos de Crédito son líquidos, vencidos y exigibles.

4.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS ACREEDORES

Como se establece en apartados anteriores, el Aumento de Capital por Compensación de Créditos será suscrito exclusivamente por:

- JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l., una sociedad de nacionalidad luxemburguesa con domicilio en 5 rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg) bajo el número B-217970, y con N.I.F. N-0185744-J vigente.
- JS Immo Luxembourg S.A., sociedad de nacionalidad luxemburguesa con domicilio en 17-21, boulevard Joseph II, L-1840 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg) bajo el número B142.411, y con N.I.F. en proceso de obtención.

4.3. NÚMERO DE ACCIONES NUEVAS QUE VAN A EMITIRSE

Se emitirán un máximo de 163.955.866 Acciones Nuevas, de 1,00 euro de valor nominal unitario en el contexto de los Aumentos de Capital, de las cuales, se suscribirán un máximo de 160.000.000 en el marco del Aumento de Capital por Compensación de Créditos y un máximo de 3.955.866 en el Aumento Dinerario.

Conforme a lo señalado en el apartado 3.2. anterior, el importe efectivo de los Aumentos de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) en ningún caso superará los importes de 160.000.000 y 3.955.866 euros señalados.

Debido a que el importe efectivo del Aumento por Compensación de Créditos se corresponderá con el valor de los Derechos de Crédito objeto de capitalización, el número definitivo de Acciones Nuevas que se emitan con ocasión del Aumento por Compensación de Créditos dependerá del tipo de emisión que determine el Consejo de Administración al amparo de la delegación a la que se refiere el presente informe.



Del mismo modo, teniendo en cuenta la finalidad del Aumento Dinerario, el número de acciones nuevas que se emitan con ocasión del Aumento Dinerario tampoco superará la cifra que resulte de dividir el importe máximo de 3.955.866 antes señalado entre el tipo de emisión acordado por el Consejo de Administración (redondeado a la baja al entero más próximo), y que será el mismo tipo de emisión que para el Aumento por Compensación de Créditos. De esta forma, se permitirá a los accionistas que así lo deseen suscribir el número necesario de Acciones Nuevas que, atendiendo a las que se emitan con motivo de la capitalización de los Derechos de Crédito, les permita mantener la participación en el capital social de la Sociedad que actualmente tienen. El número definitivo de acciones que se emita con motivo del Aumento de Capital y el importe nominal de dicho aumento dependerá, finalmente, del número de suscripciones que se reciban.

4.4. DATOS RELATIVOS AL CONTRATO DE FINANCIACIÓN

Como se establece en apartados anteriores, el Contrato de Financiación es un contrato de préstamo convertible por importe nominal máximo de 225.000.000 euros denominado "*Convertible Facility Agreement*" que la Sociedad suscribió como prestataria el 13 de junio de 2024 con JS Immo Luxembourg S.A. y JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. como prestamistas.

4.5. CERTIFICACIÓN EMITIDA POR EL AUDITOR

El artículo 301.3 LSC exige la emisión de un certificado preceptivo por parte de Deloitte, en su calidad de auditor de cuentas de la Sociedad, que se pondrá a disposición de los accionistas de la Sociedad junto con el presente informe, y que confirmará que, una vez verificadas las cuentas de la Sociedad, los datos de los Derechos de Crédito objeto de capitalización facilitados en el presente informe son exactos y que el importe total de los Derechos de Crédito es líquido, vencido y exigible a la fecha de su capitalización.

Por tanto, de conformidad con el artículo 301 LSC, los Derechos de Crédito cumplen con los requisitos establecidos para la capitalización de créditos.

4.6. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Por último, de conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.a) LSC, se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales, la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de señalar la fecha en la que los acuerdos ya adoptados de aumentar el capital social deban llevarse a efecto y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General, así como para la realización de cuantas actuaciones y otorgamiento de cuantos documentos fueran necesarios o convenientes para la ejecución del acuerdo al que se refiere el presente informe, incluida la modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo al capital social y la concreción del número de acciones nuevas que hayan de emitirse así como el importe efectivo definitivo de los Aumentos de Capital. Cabe destacar que se propone delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de no ejecutar el acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura



financiera resultante de la operación de los Aumentos de Capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, hiciesen no aconsejable o impidiesen la ejecución del mismo.

5. PROPUESTAS DE ACUERDO

Las propuestas de acuerdo que se someterán a aprobación de la Junta General en relación con los Aumentos de Capital son las siguientes:

1. **“DELIBERACIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS POR UN IMPORTE MÁXIMO DE 160.000.000,00 EUROS MEDIANTE EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE HASTA 160.000.000 NUEVAS ACCIONES, DE 1,00 EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, CON LA PRIMA DE EMISIÓN QUE DETERMINE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, Y PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON FACULTADES DE SUSTITUCIÓN, DE LAS FACULTADES PRECISAS PARA EJECUTAR EL AUMENTO Y PARA FIJAR LAS CONDICIONES DEL MISMO EN TODO LO NO PREVISTO EN EL ACUERDO, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 297.1.A) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, ASÍ COMO PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 6 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

1.1. AUMENTO DE CAPITAL

*Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de 9.019.621,00 euros, hasta un importe máximo de 160.000.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 160.000.000 nuevas acciones ordinarias nominativas, de 1,00 euro de valor nominal cada una, (las “**Acciones Nuevas del Primer Aumento**”), de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el “**Primer Aumento de Capital**”). Las Acciones Nuevas del Primer Aumento se emitirán con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración conforme a la delegación efectuada al amparo de la presente propuesta.*

*El Primer Aumento de Capital será suscrito y desembolsado íntegramente mediante la compensación de los derechos de crédito que ostentan frente a la Sociedad las sociedades JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l. (“**Master Holdco**”) y JS Immo Luxembourg S.A. (“**JS Immo**”), y que se detallan más adelante.*

El importe efectivo del Primer Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) será equivalente al importe de los derechos de crédito objeto de capitalización. Por consiguiente, el número de Acciones Nuevas del Primer Aumento y el importe nominal del Primer Aumento de Capital serán los que resulten de la aplicación del tipo de emisión que determine el Consejo de Administración al amparo de la delegación contenida en la presente propuesta.

Asimismo, se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración de la Sociedad (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros) la facultad de no ejecutar este



acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social o a otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, se hiciera desaconsejable o se impidiera la ejecución de este acuerdo.

1.2. CONTRAVALOR, SUSCRIPCIÓN Y DESEMBOLSO

Las Acciones Nuevas del Primer Aumento, correspondientes a los derechos de crédito objeto de compensación, podrán ser suscritas y desembolsadas íntegramente por los acreedores que se relacionan a continuación, o por aquellos que lo hayan sustituido antes de la ejecución del presente acuerdo y hayan notificado a la Sociedad tal sustitución.

En concreto, los acreedores son:

- a) JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l., una sociedad de nacionalidad luxemburguesa con domicilio en 5 rue Jean Monnet, L-2180 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg) bajo el número B-217970, y con N.I.F. N-0185744-J en vigor.
- b) JS Immo Luxembourg S.A., sociedad de nacionalidad luxemburguesa con domicilio en 17-21, boulevard Joseph II, L-1840 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg) bajo el número B142.411, y con N.I.F. en proceso de obtención.

La capitalización de los derechos de crédito que se detallan a continuación, obedece al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de préstamo convertible denominado “Convertible Facility Agreement” que la Sociedad suscribió como prestataria el 13 de junio de 2024 con JS Immo y Master Holdco como prestamistas (el “**Contrato de Financiación**”).

Los derechos de crédito objeto de compensación son los siguientes:

	JS Immo	Master Holdco	TOTAL
Importe a compensar (los “Derechos de Crédito”)	120.000.000,00 €	40.000.000,00 €	160.000.000,00 €

El importe efectivo del Primer Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) será equivalente al importe de los Derechos de Crédito. El Consejo de Administración determinará el tipo de emisión de las Acciones Nuevas del Primer Aumento y, por tanto, la distribución entre el valor nominal y la prima de emisión, al amparo de la delegación efectuada en virtud de la presente propuesta. Las Acciones Nuevas del Primer Aumento quedarán íntegramente desembolsadas una vez que se ejecute el Primer Aumento de Capital, mediante la compensación de los Derechos de Crédito.

Se hace constar lo siguiente:

- (a) a los Derechos de Crédito que constituyen el contravalor del Primer Aumento de Capital, se les ha atribuido un valor de 160.000.000,00 euros y, por tanto, el importe efectivo del Primer Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) será equivalente a dicho importe;



- (b) conforme a lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de capital (**LSC**), Deloitte Auditores, S.L. ("**Deloitte**"), en su condición de auditor de cuentas de la Sociedad, ha emitido un certificado haciendo constar que, una vez verificada la contabilidad, los detalles de los Derechos de Crédito facilitados por el Consejo de Administración reflejan los que figuran en los datos contables de la Sociedad y que, a la fecha de convocatoria de la Junta General de Accionistas, los Derechos de Crédito son líquidos, vencidos y exigibles; y
- (c) también en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 301 LSC, el Consejo de Administración ha emitido un informe relativo a la aportación de los Derechos de Crédito a los efectos del aumento de capital y la modificación de los Estatutos Sociales, que se ha puesto a disposición de los accionistas junto con el anuncio de convocatoria de la Junta General.

1.3. GARANTÍAS

No se han adoptado garantías especiales en atención a la naturaleza de los bienes objeto de aportación.

1.4. INEXISTENCIA DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Al referirse el aumento de capital a un aumento de capital mediante compensación de créditos, no existirá el derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas del Primer Aumento que corresponde a los actuales accionistas de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 304 LSC.

1.5. REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS DEL PRIMER AUMENTO

Las Acciones Nuevas del Primer Aumento estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**") y a sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

1.6. DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS DEL PRIMER AUMENTO

Las Acciones Nuevas del Primer Aumento son ordinarias, pertenecen a la misma clase y atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que la Sociedad declare suscrito y desembolsado el Primer Aumento de Capital y las Acciones Nuevas del Primer Aumento queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las Acciones Nuevas del Primer Aumento darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

1.7. SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA

Según lo establecido en el artículo 311 LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Primer Aumento de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.



1.8. INCORPORACIÓN DE LAS ACCIONES DERIVADAS DEL PRIMER AUMENTO DE CAPITAL AL SEGMENTO BME GROWTH DE BME MTF EQUITY

Se acuerda solicitar la incorporación de las Acciones Nuevas del Primer Aumento al segmento BME Growth de BME MTF Equity, en los términos que se prevea en el documento que resulte exigible para la incorporación de las Acciones Nuevas del Primer Aumento al referido mercado, así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas del Primer Aumento, en su caso, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o que puedan dictarse y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad del segmento de BME Growth de BME MTF Equity, ésta se adoptará con las formalidades y cumpliendo los requisitos previstos en la legislación vigente.

1.9. EJECUCIÓN DEL PRIMER AUMENTO DE CAPITAL

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) LSC, el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, así como en el Secretario y la Vicesecretaria) declarará el Primer Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente y, por tanto, cerrado, estableciendo las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este acuerdo.

En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros), con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el tipo de emisión de las Acciones Nuevas del Primer Aumento y, por tanto, el importe del Primer Aumento del Capital y el número de Acciones Nuevas del Primer Aumento a emitir, teniendo en cuenta que el importe efectivo del Primer Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) será equivalente al valor de los Derechos de Crédito. Todo ello de conformidad con la certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad.

Habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, en el supuesto de que, por aplicación del tipo de emisión que finalmente determine el Consejo de Administración, la conversión de los Derechos de Crédito no se corresponda con un número entero de acciones de la Sociedad, JS Immo o Master Holdco renunciarán a la última fracción de acción de la Sociedad que les pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a JS Immo y Master Holdco sea un número entero.

1.10. MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

Se acuerda modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, delegando a su vez su redacción definitiva a favor del Consejo de Administración, en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.



1.11. DELEGACIÓN DE FACULTADES

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades contenidas en los apartados anteriores, se acuerda facultar al Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, así como en el Secretario y la Vicesecretaria), de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) LSC, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, para ejecutar el presente acuerdo, pudiendo en particular, con carácter indicativo y no limitativo:

- i) Ampliar, desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones del Primer Aumento de Capital en todo lo no determinado por la Junta General de accionistas. En particular, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, el momento y la forma de su ejecución, la cifra en que se deba ejecutar el Primer Aumento de Capital, determinar la prima de emisión y, por tanto, el tipo de emisión de las Acciones Nuevas del Primer Aumento y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de la compensación de los Derechos de Crédito.*
- ii) Ejecutar el Primer Aumento de Capital de la Sociedad, estableciendo la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución.*
- iii) Declarar ejecutado y cerrado el Primer Aumento de Capital una vez suscritas y desembolsadas las Acciones Nuevas del Primer Aumento, determinando, en caso de suscripción incompleta del Primer Aumento de Capital, el importe final del aumento y el número de acciones suscritas.*
- iv) Modificar la redacción del artículo 6 de los Estatutos Sociales como consecuencia del resultado del Primer Aumento de Capital.*
- v) Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como, realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del Primer Aumento de Capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil.*
- vi) Redactar, suscribir y presentar el correspondiente documento informativo del Primer Aumento de Capital (o cualesquiera partes que lo compongan) y cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del Primer Aumento de Capital, así como para la admisión o incorporación a negociación de las nuevas acciones, ante BME Growth, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro*



público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por cualquier otra autoridad competente de, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso.

- vii) *Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del Primer Aumento de Capital.*
 - viii) *Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con el Primer Aumento de Capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones.*
 - ix) *Designar a la entidad agente y cualesquiera otros actores que deban involucrarse en el Primer Aumento de Capital, y negociar los términos de sus intervenciones.*
 - x) *Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes.*
 - xi) *Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión o incorporación de las Acciones Nuevas del Primer Aumento.*
 - xii) *Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del Primer Aumento de Capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear e incorporadas a BME Growth.*
 - xiii) *Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del Primer Aumento de Capital.*
 - xiv) *Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen.*
 - xv) *En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del Primer Aumento de Capital.*
- 2. DELIBERACIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS, CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, POR UN IMPORTE MÁXIMO DE 3.955.866,00 EUROS MEDIANTE EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE HASTA 3.955.866 NUEVAS ACCIONES, DE 1,00 EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, CON LA PRIMA DE EMISIÓN QUE DETERMINE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, Y PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON FACULTADES DE SUSTITUCIÓN, DE LAS FACULTADES PRECISAS PARA EJECUTAR EL AUMENTO Y PARA FIJAR LAS**



CONDICIONES DEL MISMO EN TODO LO NO PREVISTO EN EL ACUERDO, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 297.1.A) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, ASÍ COMO PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 6 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

2.1. AUMENTO DE CAPITAL

*Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, hasta un importe máximo de 3.955.866,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 3.955.866 nuevas acciones ordinarias nominativas, de 1,00 euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración (las “**Acciones Nuevas del Segundo Aumento**”), de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el “**Segundo Aumento de Capital**”).*

El importe efectivo del Segundo Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) en ningún caso superara el importe referido de 3.955.866 euros. El número definitivo de Acciones Nuevas del Segundo Aumento vendrá determinado por el precio de emisión que establezca el Consejo de Administración de la Sociedad conforme a lo establecido en el apartado 2.9 (y que, en todo caso, será el mismo que para el Primer Aumento de Capital).

El Segundo Aumento de Capital será suscrito y desembolsado íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente. Se respetará, en todo caso, lo previsto en el artículo 299 LSC.

Corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, así como en el Secretario y la Vicesecretaria) la facultad para realizar los ajustes pertinentes en el número y precio de emisión de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento que finalmente hayan de emitirse, así como en el importe efectivo del Segundo Aumento de Capital.

2.2. DESTINATARIOS DEL SEGUNDO AUMENTO DE CAPITAL

El Segundo Aumento de Capital está dirigido a todos los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente, todo ello sin perjuicio de que otros inversores puedan suscribir acciones mediante la adquisición de derechos de suscripción preferente, sean o no accionistas.

2.3. FINALIDAD DEL SEGUNDO AUMENTO DE CAPITAL

La emisión de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento se enmarca en la capitalización de los Derechos de Crédito mediante el Primer Aumento de Capital. Como se detalla en el Informe del Consejo de Administración sobre ambos aumentos de capital, si bien la LSC establece que un aumento de capital social mediante compensación de créditos no da lugar a ningún derecho de suscripción preferente a favor de los accionistas, el Consejo de Administración considera deseable hacer frente a la potencial dilución que dicha capitalización supondría para los accionistas minoritarios de la Sociedad. En consecuencia, se propone llevar a cabo el Segundo Aumento de Capital, mediante aportaciones



dinerarias, para permitir a los accionistas minoritarios que deseen mantener el mismo porcentaje de participación que actualmente tienen en la Sociedad hacerlo mediante el ejercicio de sus derechos de suscripción preferente.

2.4. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Tendrán derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas del Segundo Aumento todos los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente. Se delega en el Consejo de Administración, tal y como se expresa en el siguiente apartado 2.11, la fijación de la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente. Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y serán negociables en Segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de establecer el período de suscripción, así como fijar las condiciones y términos del mismo, incluyendo la duración y las condiciones.

De acuerdo con lo previsto en el Informe del Consejo de Administración, ni JS Immo Luxembourg S.A ni JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. ejercerán los derechos de suscripción preferente que les pudiera corresponder en relación con el Segundo Aumento de Capital.

2.5. REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS DEL SEGUNDO AUMENTO

Las Acciones Nuevas del Segundo Aumento estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a Iberclear y a sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

2.6. DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS DEL SEGUNDO AUMENTO

Las Acciones Nuevas del Segundo Aumento son ordinarias, pertenecen a la misma clase y atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que la Sociedad declare suscrito y desembolsado el Segundo Aumento de Capital y las Acciones Nuevas del Segundo Aumento queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las Acciones Nuevas del Segundo Aumento darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

2.7. SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA

Según lo establecido en el artículo 311 LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Segundo Aumento de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.



2.8. INCORPORACIÓN DE LAS ACCIONES DERIVADAS DEL SEGUNDO AUMENTO DE CAPITAL AL SEGMENTO BME GROWTH DE BME MTF EQUITY

Se acuerda solicitar la incorporación de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento al Segmento BME Growth de BME MTF Equity, en los términos que se prevea en el documento que resulte exigible para la incorporación de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento al referido mercado, así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento, en su caso, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o que puedan dictarse y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad del segmento de BME Growth de BME MTF Equity, ésta se adoptará con las formalidades y cumpliendo los requisitos previstos en la legislación vigente.

2.9. EJECUCIÓN DEL SEGUNDO AUMENTO DE CAPITAL

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) LSC, el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros) declarará el Segundo Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente y, por tanto, cerrado, estableciendo las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este acuerdo.

En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, así como en el Secretario y la Vicesecretaria), con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el tipo de emisión de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento (que deberá ser el mismo que el correspondiente a las Acciones Nuevas del Primer Aumento), así como el importe del Segundo Aumento del Capital y el número de Acciones Nuevas del Segundo Aumento a emitir.

El importe efectivo del Segundo Aumento de Capital (incluidos el nominal y la prima de emisión) no excederá el importe de 3.955.866 euros (equivalente al importe nominal máximo del aumento de capital que se somete a la aprobación de los accionistas). Del mismo modo, teniendo en cuenta la finalidad del Aumento Dinerario, el número de acciones nuevas que se emita con ocasión del Aumento Dinerario tampoco superará la cifra que resulte de dividir el importe máximo de 3.955.866 euros antes señalado entre el tipo de emisión acordado por el Consejo de Administración (redondeado a la baja al entero más próximo), y que será el mismo tipo de emisión que para el Aumento por Compensación de Créditos. De esta forma, se permitirá a los accionistas que así lo deseen suscribir el número necesario de Acciones Nuevas que, atendiendo a las que se emitan con motivo de la capitalización de los Derechos de Crédito, les permita mantener la participación en el capital social de la Sociedad que actualmente tienen. El número definitivo de acciones que se emita con motivo del Aumento de Capital y el importe nominal de dicho aumento dependerá, finalmente, del número de suscripciones que se reciban.



2.10. MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

Se acuerda modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, delegando a su vez su redacción definitiva a favor del Consejo de Administración, en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.

2.11. DELEGACIÓN DE FACULTADES

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades contenidas en los apartados anteriores, se acuerda facultar al Consejo de Administración (con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, así como en el Secretario y la Vicesecretaria), de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) LSC, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, para ejecutar el presente acuerdo, pudiendo en particular, con carácter indicativo y no limitativo:

- i) Ampliar, desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones del Segundo Aumento de Capital en todo lo no determinado por la Junta General de accionistas. En particular, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, el momento y la forma de su ejecución, la cifra en que se deba ejecutar el Segundo Aumento de Capital, determinar la prima de emisión y, por tanto, el tipo de emisión de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de Acciones Nuevas del Segundo Aumento.*
- ii) Ejecutar el Segundo Aumento de Capital de la Sociedad, estableciendo la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución.*
- iii) Declarar ejecutado y cerrado el Segundo Aumento de Capital una vez suscritas y desembolsadas las Acciones Nuevas del Segundo Aumento, determinando, en caso de suscripción incompleta del Segundo Aumento de Capital, el importe final del aumento y el número de acciones suscritas.*
- iv) Modificar la redacción del artículo 6 de los Estatutos Sociales como consecuencia del resultado del Segundo Aumento de Capital.*
- v) Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como, realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del Segundo Aumento de Capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil.*
- vi) Redactar, suscribir y presentar el correspondiente documento informativo del Segundo Aumento de Capital (o cualesquiera partes que lo compongan) y cualquier otra*



documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del Segundo Aumento de Capital, así como para la admisión o incorporación a negociación de las nuevas acciones, ante BME Growth, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por cualquier otra autoridad competente de, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso.

- vii) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del Segundo Aumento de Capital.*
- viii) Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con el Segundo Aumento de Capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones.*
- ix) Designar a la entidad agente y cualesquiera otros actores que deban involucrarse en el Segundo Aumento de Capital, y negociar los términos de sus intervenciones.*
- x) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes.*
- xi) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión o incorporación de las Acciones Nuevas del Segundo Aumento.*
- xii) Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del Segundo Aumento de Capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear e incorporadas a BME Growth.*
- xiii) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del Segundo Aumento de Capital.*
- xiv) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen.*
- xv) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del Segundo Aumento de Capital.*

3. DELEGACIÓN DE FACULTADES PARA FORMALIZAR, INTERPRETAR, SUBSANAR Y EJECUTAR LOS ACUERDOS QUE ADOpte LA JUNTA GENERAL.

Sin perjuicio de las delegaciones incluidas en los anteriores acuerdos, se acuerda facultar solidariamente a los miembros del Consejo de Administración, al Secretario y a la Vicesecretaria no miembro del Consejo



de Administración para que cualquiera de ellos, con toda la amplitud que fuera necesaria en derecho, ejecuten los acuerdos adoptados por esta Junta General de accionistas, pudiendo a tal efecto:

- (i) Desarrollarlos, aclararlos, precisarlos, interpretarlos, ejecutarlos, completarlos y subsanarlos.
- (ii) Realizar cuantos actos o negocios jurídicos sean necesarios o convenientes para ejecutar los acuerdos, otorgar cuantos documentos públicos o privados se estimaran necesarios o convenientes para su más plena eficacia, así como subsanar cuantas omisiones, defectos o errores, de fondo o de forma, impidieran su acceso al Registro Mercantil u otros registros o, en su caso, a los registros territoriales de asociaciones y fundaciones de las comunidades autónomas que corresponda o a cualesquiera otros.
- (iii) Delegar en uno o en varios de sus miembros todas o parte de las facultades que estimen oportunas de entre las que corresponden al Consejo de Administración y de cuantas les han sido expresamente atribuidas por esta Junta General de accionistas, de modo conjunto o solidario.
- (iv) Determinar todas las demás circunstancias que fueran precisas, adoptando y ejecutando los acuerdos necesarios, publicando los anuncios y prestando las garantías que fueran pertinentes a los efectos previstos en la ley, así como formalizando los documentos precisos y cumplimentando cuantos trámites fueran oportunos, procediendo al cumplimiento de cuantos requisitos sean necesarios de acuerdo con la ley para la más plena ejecución de lo acordado por esta Junta General de accionistas.

4. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA REUNIÓN.

No habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión y se extiende la presente Acta, que es leída y aprobada por unanimidad de los accionistas al final de la reunión, estampando a continuación sus firmas el Secretario del Consejo de Administración, con el Visto Bueno del Presidente de la reunión.”

En Madrid, a 20 de noviembre de 2024