

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

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

### Opinión

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

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

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

### Descripción

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

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

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

## Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI

### Descripción

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

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

---

### **Párrafo de énfasis**

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

---

### **Otra información: Informe de gestión**

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

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

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

---

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

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

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

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

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

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

28 de abril de 2025



## **Anexo I de nuestro informe de auditoría**

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

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

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

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

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

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

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

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

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**  
(Euros)

| ACTIVO   | Notas de la Memoria | 31/12/2024         | 31/12/2023         | PATRIMONIO NETO Y PASIVO                         | Notas de la Memoria | 31/12/2024         | 31/12/2023         |
|--|---------------------|--------------------|--------------------|--|---------------------|--------------------|--------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>                                  |                     |                    |                    | <b>PATRIMONIO NETO:</b>                          | <b>Nota 7</b>       |                    |                    |
| Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo- | <b>Nota 5</b>       | 325.361.550        | 102.633.455        | <b>FONDOS PROPIOS:</b>                           |                     | 264.522.734        | 104.152.183        |
| Instrumentos de patrimonio                                   |                     | 325.361.550        | 102.633.455        | Capital emitido                                  |                     | 24.850.307         | 9.019.621          |
|  |                     |                    |                    | Prima de emisión                                 |                     | 202.590.477        | 57.921.163         |
|  |                     |                    |                    | Reservas-  |                     | 1.427.238          | 995.032            |
|  |                     |                    |                    | Reserva legal                                    |                     | 1.432.206          | 1.000.000          |
|  |                     |                    |                    | Otras reservas                                   | (4.968)             | (4.968)            | (4.968)            |
|  |                     |                    |                    | Acciones y participaciones en patrimonio propias | (38.838)            | (38.838)           | (14.793)           |
|  |                     |                    |                    | Resultados de ejercicios anteriores              | (8.569)             | (8.569)            | (8.569)            |
|  |                     |                    |                    | Otras aportaciones de accionistas                |                     | 35.792.671         | 35.792.671         |
|  |                     |                    |                    | Resultado del periodo                            |                     | 2.410.448          | 4.322.058          |
|  |                     |                    |                    | Dividendo a cuenta                               |                     | (2.000.000)        | (3.875.000)        |
|  |                     |                    |                    | <b>PASIVO CORRIENTE:</b>                         |                     | 62.153.479         | 495.771            |
| <b>ACTIVO CORRIENTE:</b>                                     |                     |                    |                    | Deudas con empresas del Grupo a corto plazo      | <b>Nota 13.2</b>    | 61.308.831         | -                  |
| Existencias  |                     | 1.314.663          | 2.014.489          | Otros pasivos financieros a corto plazo          |                     | 175.509            | 204.121            |
| Inversiones a corto plazo en empresas del grupo              |                     | 520                | 58                 | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-  | <b>Nota 8</b>       | 666.739            | 291.650            |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes               |                     | -                  | 7                  | Acreedores varios                                |                     | 464.373            | 44.401             |
|  | <b>Nota 6</b>       | 1.314.143          | 2.014.434          | Otras deudas con Administraciones Públicas       | <b>Nota 9</b>       | 204.366            | 247.249            |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>  |                     | <b>326.676.213</b> | <b>104.647.954</b> | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>            |                     | <b>326.676.213</b> | <b>104.647.954</b> |

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

