

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

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 e Informe de Gestión Consolidado, junto con el Informe de Auditoría Independiente

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad Dominante”) y sus sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3.1 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona tres activos inmobiliarios de naturaleza patrimonial (oficinas) para su arrendamiento situados en España. El Grupo valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2023, las inversiones inmobiliarias figuran registradas por un valor neto contable total de 211.041 miles de euros.

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

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

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

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones de las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI

Descripción

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Por último, hemos revisado que las notas 1, 14 y 19 de la memoria consolidada del ejercicio 2023 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad del Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

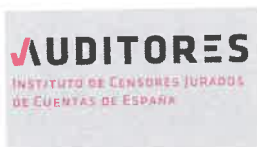
DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21251

12 de abril de 2024



DELOITTE, S.L.

2024 Núm. 01/24/07598

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio
anual terminado el 31 de diciembre de 2023 e
Informe de Gestión Consolidado



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

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Euros)

	31.12.2023	31.12.2022			31.12.2023	31.12.2022
ACTIVO			PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO			
Inversiones inmobiliarias-			FONDOS PROPIOS-	Nota 10	106.604.580	53.749.057
Terrenos	215.489.293	136.903.559	Capital suscrito		104.573.505	49.906.581
Construcciones	211.041.372	131.876.155	Prima de emisión		9.019.621	5.000.000
Inversiones financieras a largo plazo -	91.306.591	59.573.800	Reservas	Nota 10.2	57.921.163	7.756.284
Otros activos financieros	119.734.731	62.302.355	Otras aportaciones de accionistas		1.307.088	959.241
Derivados	4.447.263	5.026.696	Acciones y participaciones en patrimonio propio		35.792.671	35.792.671
Activos por impuesto diferido	2.416.168	1.184.220	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(14.793)	(4.867)
	2.031.075	3.842.476	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		4.431.324	3.311.821
	708	708	Dividendo a cuenta		(3.875.000)	(2.900.000)
			AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	Nota 11	2.031.075	3.842.476
			PASIVO NO CORRIENTE			
			Deudas a largo plazo-		111.260.609	86.055.603
			Deudas con entidades de crédito	Notas 11 y 16.2	67.143.666	80.438.680
			Otros pasivos financieros	Nota 8	64.727.478	79.254.440
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 16.2	2.416.188	1.184.220
			PASIVO CORRIENTE		44.116.943	5.616.943
ACTIVO CORRIENTE			Otros pasivos corrientes		2.004.004	677.840
Existencias	4.379.900	3.578.941	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 16.2	204.121	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	255	1.244	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 12	887.485	52.801
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	707.114	-	Acreedores varios		912.478	625.039
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 13	60.459	139.519
	3.672.524	3.577.697	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		852.019	485.520
TOTAL ACTIVO	219.869.193	140.482.500			219.869.193	140.482.500

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2023.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2023

(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 15.1	12.043.191	7.992.254
Otros gastos de explotación-	Nota 15.2	(1.307.959)	(1.113.513)
Servicios exteriores		(662.508)	(468.852)
Tributos		(645.451)	(644.661)
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(1.618.761)	(1.364.115)
Otros resultados		1.127	4.688
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		9.117.598	5.519.314
Gastos financieros-	Nota 15.3	(4.686.252)	(2.207.493)
Con entidades financieras	Notas 11 y 16.1	(2.496.542)	(1.781.473)
Con empresas del Grupo y asociadas	Nota 16.1	(2.189.710)	(426.020)
Diferencias de cambio		(22)	-
RESULTADO FINANCIERO		(4.686.274)	(2.207.493)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.431.324	3.311.821
Impuestos sobre beneficios	Nota 13.2	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		4.431.324	3.311.821

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2023.



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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2023
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023
 (Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		4.431.324	3.311.821
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 11	(1.811.401)	5.550.146
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO		2.619.923	8.861.967
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		2.619.923	8.861.967

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados correspondiente al ejercicio 2023.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2023
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023
 (Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas consolidadas	Otras aportaciones de accionistas	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 2021	5.000.000	7.756.284	357.539	656.953	35.792.671	-	-	(8.569)	2.464.706	(1.707.670)	50.511.914
Resultado global consolidado del ejercicio 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	3.311.821	5.550.146	8.861.967
Operaciones con accionistas-	-	-	-	(2.719.882)	-	-	-	-	-	-	(5.619.882)
- Distribución de dividendos	-	-	302.209	2.162.497	-	(2.900.000)	-	-	-	-	-
Distribución del resultado 2021	-	-	-	(75)	-	-	(4.867)	-	(2.464.706)	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.942)
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 del ejercicio 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	4.431.324	(1.811.401)	2.619.923
Operaciones con accionistas-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.875.000)
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(3.875.000)	-	-	-	-	-
- Ampliación de capital	4.019.621	50.164.870	-	-	-	-	-	-	-	-	54.184.491
Distribución del resultado 2022	-	-	140.251	207.596	-	2.900.000	-	-	(3.311.821)	-	(63.974)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	9	-	-	-	-	(9.926)	-	-	-	(9.917)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	9.019.621	57.921.163	999.999	307.089	35.792.671	(3.875.000)	(34.793)	(8.569)	4.431.324	2.031.075	106.604.580

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2023.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2023

	Notas de la memoria	31.12.2023	31.12.2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		6.624.063	5.070.856
Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.431.324	3.311.821
Ajustes al resultado:		6.305.035	3.571.608
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	1.618.761	1.364.115
- Gastos financieros	Nota 15.3	4.686.252	2.207.493
- Diferencias de cambio (+/-)		22	-
Cambios en el capital corriente		(418.687)	410.416
- Existencias		989	28.629
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(707.114)	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar		287.438	381.787
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.693.609)	(2.222.989)
- Pagos de intereses		(3.693.609)	(2.222.989)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(82.015.903)	1.220.429
Pagos por inversiones		(82.015.896)	-
- Inversiones inmobiliarias		(80.783.928)	-
- Otros activos financieros		(1.231.968)	-
Cobros por desinversiones		(7)	1.220.429
- Sociedades del grupo		(7)	1.220.429
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		75.486.689	(9.282.293)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(4.839)	(4.942)
- Acciones propias		(4.839)	(4.942)
- Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		79.435.589	(3.657.469)
- Deudas con empresas del Grupo y asociadas		92.684.500	(3.657.469)
- Deudas con entidades de crédito		(14.685.000)	-
- Otras deudas		1.436.089	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(3.944.061)	(5.619.882)
- Dividendos		(3.944.061)	(5.619.882)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		(22)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		94.827	(2.991.008)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.577.697	6.568.705
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.672.524	3.577.697

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2023.



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

Memoria Consolidada del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2023

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 Moyogi, S.L.U., a JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

Desde el 25 de septiembre de 2020, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil), gozando todas ellas de iguales derechos políticos y económicos. El valor de cotización de salida fue de 11,60 euros por acción. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2023 es de 9,30 euros y la cotización media del último trimestre ha ascendido a 9,60 euros por acción.

El objeto social de la Sociedad Dominante consiste en:

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

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

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

Las cifras incluidas en las presentes cuentas anuales consolidadas están expresadas en 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.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 de la Sociedad Dominante fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el 31 de marzo de 2023, siendo aprobadas por la Junta General de accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 27 de junio de 2023 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity" todas las entidades emisoras deben remitir al Mercado sus cuentas anuales individuales y consolidadas. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016, el Real Decreto 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales.

Las cuentas anuales consolidadas e individuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2022, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General celebrada el 27 de junio de 2023, mientras que las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el grupo encabezado por la Sociedad Dominante (el "**Grupo**") (Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U., y TC6 Madrid, S.L.U.), del ejercicio 2022, formuladas por sus Administradores correspondientes, se aprobaron por el socio único (esto es, la Sociedad Dominante) con fecha 26 de mayo de 2023.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del 27 de marzo de 2024, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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

1.1 Régimen SOCIMI

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

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

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

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

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - 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 estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos



en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del IS.

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

2. Sociedades dependientes y multigrupo

2.1 Sociedades dependientes

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

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

Las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación en los ejercicios 2023 y 2022, y la información relacionada con las mismas son las siguientes:

Ejercicio 2023

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	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.

Ejercicio 2022

Denominación / Actividad / Domicilio	% Directo del Grupo	Euros				
		Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
			Explotación	Neto		
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.600	4.949.655	3.094.301	39.765.174	42.859.475
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (b) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.000	745.884	399.353	9.438.561	9.840.914

(a) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2022 auditadas por Deloitte, S.L.

(b) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2022 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 consolidados, el siguiente:

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

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

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016, el Real Decreto 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales ("PGC").
- 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.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2023.

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

3.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Nota 5.3). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes.
2. La vida útil de los activos inmobiliarios (véase Nota 5.2).
3. La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 5.6).
4. La gestión del riesgo financiero (véase Nota 19).
5. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Nota 19).
6. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.5.4).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas futuras.

3.5 Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2022 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

3.6 Agrupación de partidas

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

3.7 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

3.8 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2023 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, que será aprobado por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

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

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

	Euros				
	2023	2022	2021	2020	2019
Dividendos distribuidos	3.944.061	5.619.882	1.593.199	3.424.659	-

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.

Los estados contables provisionales formulados de acuerdo con los requisitos legales y que ponían de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los mencionados dividendos se exponen a continuación:

	Miles de Euros
	Estado Contable
Beneficio antes de impuestos a 31 de mayo de 2023:	227
Previsión Impuesto de Sociedades	-
Beneficio después de Impuestos a 31 de mayo de 2023:	227
Dotación a reserva legal	-
Cantidad máxima a distribuir	227
Cantidad propuesta a distribuir	1.500
Previsión de tesorería del periodo comprendido 1 de enero de 2023 y 31 de mayo de 2023:	
Saldos de tesorería a 31 de mayo de 2023	988
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	
- Cobros / Pagos proyectados	1.476
Pago dividendo a cuenta propuesto a distribuir	(1.500)
Saldo de tesorería proyectada al 31 de mayo de 2023	964

	Miles de Euros
	Estado Contable
Beneficio antes de impuestos a 30 de noviembre de 2023:	1.548
Previsión Impuesto de Sociedades	-
Beneficio después de Impuestos a 30 de noviembre de 2023:	1.548
Dotación a reserva legal	-
Cantidad máxima a distribuir	1.548
Cantidad propuesta a distribuir	2.375
Previsión de tesorería del periodo comprendido 1 de enero de 2023 y 30 de noviembre de 2023:	
Saldos de tesorería al 30 de noviembre de 2023	1.100
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	
- Cobros / Pagos proyectados	2.170
Pago dividendo a cuenta propuesto a distribuir	(2.375)
Saldo de tesorería proyectada al 30 de noviembre de 2023	895

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

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

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

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

5. Normas de valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023, de acuerdo con las establecidas por el PGC, han sido las siguientes:

5.1 Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

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

Homogeneización de partidas

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

5.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

	Años de Vida Útil Estimados
Inmuebles para arrendamiento	50

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso. Durante los ejercicios 2023 y 2022, el Grupo no se ha capitalizado gastos financieros.

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

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

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

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

5.3 Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido

ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

5.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

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

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

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

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

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

Valoración inicial

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



Valoración posterior

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

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

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no tiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las 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 y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por el Grupo.

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

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

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

5.5.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

5.5.4 Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

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

5.6 Provisiones y Contingencias

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

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

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

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de



que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que figurará la correspondiente provisión.

5.7 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

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

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

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

5.8 Impuesto sobre las ganancias

5.8.1 Régimen general

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases impositivas negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos

importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

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

5.8.2 Régimen SOCIMI

Ver Nota 1.1. anterior.

5.9 Activos y pasivos corrientes

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

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

5.10 Información financiera por segmentos

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo tiene como único negocio la prestación de servicios de arrendamiento en inmuebles de oficinas, situadas todos ellos en territorio



español, por lo tanto, toda la actividad que presta el Grupo configura un único segmento operativo de negocio.

5.11 Transacciones con vinculadas

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

5.12 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

5.13 Estados de flujos de efectivo consolidados

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

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

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2023 y 2022 se muestran a continuación.

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

Ejercicio 2022

	Euros			
	31/12/2021	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	31/12/2022
Coste: Inmuebles para arrendamiento	137.783.322	-	-	137.783.322
Amortización acumulada: Inmuebles para arrendamiento	(4.543.052)	(1.364.115)	-	(5.907.167)
Inversiones inmobiliarias	133.240.270	(1.364.115)	-	131.876.155

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 31 de diciembre de 2023 y 2022, un importe de 91.306.591 euros corresponde al valor de los terrenos.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2023, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo al 31 de diciembre del 2023 y 2022, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En los ejercicios 2023 y 2022 no se han capitalizado gastos financieros.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Grupo no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene como garantía hipotecaria del préstamo hipotecario suscrito por la filial Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (véase Nota 11) la inversión inmobiliaria relativa al inmueble sito en Madrid en la calle Camino de Santiago nº 40 (Las Tablas), mientras que a 31 de diciembre de 2022 el Grupo tenía como garantía hipotecaria de los préstamos hipotecarios (véase Nota 11) las inversiones inmobiliarias relativas, tanto al inmueble sito en Madrid en la calle Camino de Santiago nº 40 (Las Tablas) como al inmueble sito en Madrid en la calle Rios Rosas nº 24.

Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo explotaba en este epígrafe 66.671 metros cuadrados de superficie bruta alquilable (24.732 metros cuadrados en 2022), con un grado de ocupación del 100%.

Deterioro de valor

La determinación del valor razonable para los activos inmobiliarios ubicados en la calle Camino de Santiago nº 40 (Las Tablas) y en la Avenida Artesanos nº 6 al 31 de diciembre de 2023 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 31 de diciembre de 2023 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método de capitalización de rentas. Este método de valoración consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta anual generada para un inmueble, a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos que incorpora la inversión, tanto los de mercado como los del propio inmueble. La tasa de rentabilidad exigida se obtendrá de transacciones comparables de inmuebles en rentabilidad, realizando ajustes en casos de rentas contractuales por encima o por debajo de la renta de mercado, así como por riesgos específicos de cada inmueble.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Aguirre Newman, S.A.U. y CBRE en las fechas indicadas, no vinculados al Grupo, asciende a 225.189.000 euros (148.312.000 euros al 31 de diciembre de 2022). Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2023 el Grupo no ha dotado deterioro alguno.

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

Ejercicio 2023

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

Ejercicio 2022

	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U	6,50	4,50	16,50
Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U	4,00	n.a	25,75

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2023 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron 12.043.191 euros (a 7.992.254 euros para el ejercicio 2022) (véase Nota 15.1), y los gastos netos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 1.307.959 euros (1.113.513 euros para el ejercicio 2022).

7. Arrendamientos

7.1 Arrendamientos operativos, actuando el Grupo como arrendador

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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	
	2023	2022
Menos de un año	13.705.320	7.105.320
Entre uno y cinco años	54.821.280	22.894.680
Mas de cinco años	18.726.600	6.000.000
	87.253.200	36.000.000

Esta previsión se ha realizado teniendo en cuenta las fechas de vencimiento de los arrendamientos vigentes a 31 de diciembre de 2023 y 2022, sin considerar la renovación tácita de los mismos.

Los ingresos correspondientes a dichos contratos para los ejercicios 2023 y 2022 se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 15.1).

No existen contratos de arrendamiento operativo en los que el Grupo actúe como arrendatario al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

8. Otros activos y pasivos financieros a largo plazo

Dentro de este epígrafe del balance consolidado se incluyen principalmente las fianzas depositadas por el Grupo y constituidas en concepto de garantías de los contratos de arrendamiento cuyo saldo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a 2.416.188 euros.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

10. Patrimonio Neto y Fondos Propios

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

Capital Social

Al 31 de diciembre de 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 Ríos 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 31 de diciembre de 2023 el capital social de 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 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 25 de septiembre de 2020, la Sociedad Dominante comenzó a cotizar en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil) perdiendo su condición de Unipersonalidad (Véase Nota 1).

Los valores de cotización en el BME Growth de la Sociedad Dominante en el inicio, medio y cierre del ejercicio 2022 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros
	2023
Precio de inicio	10,40
Precio medio	9,85
Precio de cierre	9,30

Prima de emisión

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

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 2023 y 2022 es de 35.792.671 euros.

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.

Como resultado de las operaciones descritas anteriormente, al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha registrado un número de 1.457 acciones propias por importe de 14.793 euros en el epígrafe de "acciones propias" del balance adjunto.

10.2 Reservas

El detalle de las reservas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Reserva legal	999.999	859.748
Reservas en sociedades consolidadas	307.089	99.493
Total reservas	1.307.088	959.241

Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad Dominante no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el TRLSC.

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

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	255.410	87.544
Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U.	51.679	11.949
TC6 Madrid, S.L.U.	N/A	N/A
	307.089	99.493

Ajuste por cambio de valor

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

11. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Deudas con entidades financieras

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamos hipotecarios	64.900.000	79.585.000
Gastos de formalización del préstamo	(172.522)	(330.560)
Total préstamos hipotecarios	64.727.478	79.254.440
Total coste amortizado	64.727.478	79.254.440
Valorados a valor razonable-		
Instrumentos derivados financieros	-	-
Total a valor razonable	-	-
Total no corriente	64.727.478	79.254.440
Total corriente	-	-

Al 31 de diciembre de 2023 el valor razonable del derivado es positivo y asciende a 2.031.075 euros y se encuentra registrado dentro del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" del balance 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 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31/12/2023		Intereses a Corto Plazo
Largo Plazo			Corto Plazo		
Préstamos hipotecarios	64.900.000	(172.522)	64.900.000	-	-
	64.900.000	(172.522)	64.900.000	-	-

Ejercicio 2022

	Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31/12/2022		Intereses a Corto Plazo
Largo Plazo			Corto Plazo		
Préstamos hipotecarios	79.585.000	(330.560)	79.585.000	-	-
	79.585.000	(330.560)	79.585.000	-	-

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 son amortizables al vencimiento y con un tipo de interés de Euribor + 150 puntos básicos.

En octubre de 2021, tanto Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. como 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.

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.

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).

Dicho préstamo hipotecario establece 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 las presentes cuentas anuales consolidadas, 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 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	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 31 de diciembre de 2023 y 2022 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del ejercicio 2023 por los intereses correspondiente a los préstamos hipotecarios y a los instrumentos financieros ha ascendido a 2.496.542 euros (1.781.473 euros en el ejercicio 2022), y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2023 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha imputado 158.037 euros (124.645 euros en el ejercicio 2022) en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

Derivados

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo y vigentes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Ejercicio 2023

Titular – Tipología	Euros					
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Las Tablas - SWAP de tipo de interés	2025	2,160%	64.900.000	2.031.075	2.031.075	-
			64.900.000	2.031.075	2.031.075	-

Ejercicio 2022

Titular – Tipología	Euros					
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Ríos Rosas – SWAP de tipo de interés	2023	1,985%	14.684.500	92.011	92.011	-
Las Tablas - SWAP de tipo de interés	2025	2,160%	64.900.000	3.750.465	3.750.465	-
			79.584.500	3.842.476	3.842.476	-

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 y 2022, el Grupo tiene contratados derivados de tipo de interés por valor razonable positivo de 2.031.075 y de 3.842.476 euros, respectivamente, sobre los cuales el Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el plan general contable, designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 2.031.075 y 3.842.476 euros, respectivamente, correspondientes a la variación del valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el efecto en la valoración del instrumento financiero derivado de una variación de 50 puntos básicos en el tipo de interés estimado sería el siguiente:

31 de diciembre de 2023

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

31 de diciembre de 2022

Escenario	Euros
	Activo
Aumento tipo de interés en 0,5%	(620.200)
Disminución tipo de interés en 0,5%	620.200

12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre del ejercicio 2023 y 2022 es como sigue:

	Euros	
	2023	2022
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreedores varios	60.459	139.519
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	852.019	485.520
	912.478	625.039

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

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

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

	Días	
	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	16	31
Ratio de operaciones pagadas	16	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	3	34

	Euros	
	2023	2022
Total pagos realizados	1.497.037	332.585
Total pagos pendientes	23.371	13.593

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores y acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

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

	2023	2022
Volumen monetario (euros)	1.147.819	188.822
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	75%	57%
Número de facturas	186	81
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	74%	58%

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Saldos deudores:		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	708	708
	708	708
Saldos acreedores:		
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA	603.798	183.685
Hacienda Pública acreedora por IRPF	1.092	28
Hacienda Pública acreedora por IRNR	247.129	301.807
	852.019	485.520

13.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio, así como las diferencias permanentes y temporales por las limitaciones existentes.

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	4.431.324	3.311.821
Base imponible régimen tipo general	-	-
Base imponible contable SOCIMI	4.431.321	3.311.821
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	-	-
Total cuota	-	-
Hacienda Pública acreedora/(deudora) Impuesto sobre Sociedades	-	-

13.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Euros	
	2023	2022
Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos	4.431.324	3.311.821
Resultado contable régimen general	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	4.431.324	3.311.821
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	-	-
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	-	-
Impuesto corriente	-	-
Impuesto diferido	-	-

13.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2023 se encuentran sujetos a revisión por las autoridades fiscales los ejercicios no prescritos.

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

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o 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 31 de diciembre de 2023 ni 2022.

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

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

15. Ingresos y gastos

15.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Ingresos por arrendamiento	11.541.247	7.490.310
Refacturación de gastos	501.944	501.944
Total importe neto de la cifra de negocios	12.043.191	7.992.254

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

Al 31 de diciembre de 2023 la sociedad dependiente Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. mantenía saldos pendientes de cobro por importe de 707.114 euros correspondientes a la mensualidad del mes de diciembre. Dicho importe fue cobrado en enero de 2024.

15.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Servicios de profesionales independientes	554.585	354.822
Primas de seguros	99.740	81.430
Servicios Bancarios	8.185	32.600
Tributos	645.449	644.661
Total	1.307.959	1.113.513

15.3 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
<i>Intereses de préstamos y otros</i>		
Con entidades financieras (Notas 11 y 16.1)	2.496.542	1.781.473
Con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.1)	2.189.710	426.020
Gastos financieros	4.686.252	2.207.493

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 158.037 euros del ejercicio 2023, por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera (véase Nota 11).

15.4 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio 2023 y 2022 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	2023	2022
Integración global:		
JSS Real Estate SOCIMI, S.A.	(283.833)	(176.225)
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	3.478.649	3.088.693
Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U.	(179.449)	399.353
TC6 Madrid, S.L.U.	1.415.957	-
	4.431.324	3.311.821

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

16.1 Operaciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Euros
	Gastos Financieros
<i>Accionista:</i>	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	2.189.710
<i>Vinculadas:</i>	
J. Safra Sarasin	2.496.542
	4.686.252

Ejercicio 2022

	Euros
	Gastos Financieros
<i>Accionista:</i>	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	426.020
<i>Vinculadas:</i>	
J. Safra Sarasin	1.781.473
	2.207.493

16.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

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
<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

31 de diciembre de 2022

	Euros			
	Deuda financiera a largo plazo	Derivados	Otras deudas financieras a corto plazo	Inversiones empresas del Grupo y asociadas a corto plazo
<i>Accionista:</i> JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	5.616.943	-	52.801	-
<i>Vinculadas:</i> J. Safra Sarasin	79.254.440	3.842.476	-	-
	84.871.383	3.842.476	52.801	-

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 11).

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.

Así mismo, con fecha 9 de marzo de 2023, la sociedad dependiente, TC 6 Madrid, S.L.U. suscribió un préstamo con JSS Master Holding por importe de 508.000 euros, con vencimiento estipulado para 2033, amortizable al vencimiento y con un tipo de interés fijo del 5%. Este préstamo fue amortizado

el 1 de diciembre de 2023. Adicionalmente, con fecha 27 de julio de 2023 se firmó un contrato de deuda entre la participada TC6 Madrid, S.L.U. y JSS Master Holding por importe de 79.000.000 euros. Con interés del 5% anual, con el fin de la compra de un inmueble para su arrendamiento (Véase Nota 6).

Con fecha 4 de agosto de 2023 se firmó un contrato de préstamo entre TC6 Madrid, S.L.U. y JSS Master Holding por importe de 1.992.130 euros. Este importe fue amortizado anticipadamente el 1 de diciembre de 2023.

Tal y como se indica en la Nota 10, con fecha 28 de diciembre de 2023 la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias, íntegramente suscrito y desembolsado mediante la aportación de dos derechos de crédito que JSS Master Holding ostentaba frente a dos filiales íntegramente participadas de la Sociedad Dominante, Ríos Rosas 24, Madrid S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U. por importe de 14.684.500 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 Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U., a JSS Master Holding y por TC6 Madrid, S.L.U., a JSS Master Holding, respectivamente, el propio 28 de diciembre de 2023.

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

Durante el ejercicio 2023, estos préstamos han devengado unos gastos financieros por importe de 2.189.710 euros (426.020 euros en 2022).

16.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

En los ejercicios 2023 y 2022, el Grupo carece de personal propio, por lo que las funciones de Alta Dirección del Grupo las lleva acabó el Consejo de Administración, sin percibir retribución alguna por este concepto.

En los ejercicios 2023 y 2022 no se han producido retribuciones, dietas, primas de seguro de responsabilidad civil, ni ninguna otra clase de prestación a los miembros del Consejo de Administración en el presente ejercicio.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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

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

En el ejercicio 2023 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

17. Retribución a los auditores

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

	Euros	
	2023	2022
Servicios de auditoría	32.500	32.920
Otros servicios de verificación	11.500	12.952
Total servicios de auditoría y relacionados	44.000	45.872
Otros servicios	-	-
	44.000	45.872

18. Información sobre medioambiente

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

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

19. Información sobre la gestión del riesgo financiero

Factores de riesgo financiero

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

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

Riesgo de mercado

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2023 por 3.672.524 euros (3.577.697 euros en 2022) que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

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

Riesgo de liquidez

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

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

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2023 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 61.227.476 euros (76.007.303 euros a 31 de diciembre 2022) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Euros	
	2023	2022
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamos hipotecarios	64.900.000	79.585.000
Intereses devengados pendientes de pago	-	-
Tesorería y equivalentes	(3.672.524)	(3.577.697)
Endeudamiento financiero neto bancario	61.227.476	76.007.303

Gestión de capital

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

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

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base a la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total.

El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Euros	
	2023	2022
Total endeudamiento financiero bancario	64.900.000	79.585.000
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(3.672.524)	(3.577.697)
Deuda neta	61.227.476	76.007.303
Patrimonio neto	106.604.580	53.749.057
Total capital	167.832.056	129.756.360
Ratio de endeudamiento	36,5%	58,6%

Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto en sus resultados y flujos de caja. Con el objetivo de mitigar estos riesgos el Grupo sigue la política de contratar determinados instrumentos financieros derivados (véase Nota 11).

Riesgo fiscal

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

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

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

20. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Grupo no tiene garantías prestadas a terceros. Así mismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

21. Información en materia de prevención de riesgos penales

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

22. Hechos posteriores

Con fecha 13 de marzo de 2024, la sociedad participada TC6 Madrid, S.L.U. ha suscrito un contrato de financiación con la entidad bancaria J. Safra Sarasin por un importe máximo de 39.500.000 euros con fecha de vencimiento a 5 años y un tipo de referencia EURIBOR más un margen del 1,5%, habiéndose suscrito el correspondiente contrato de cobertura que ofrece la posibilidad de mitigar el riesgo de fluctuación del tipo variable. Dicha financiación se aplicó 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).



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

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2023

Evolución de los negocios y situación del Grupo

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 el Grupo cuenta con tres activos inmobiliarios en explotación, con 66.671 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, con un grado de ocupación del 100%.

Durante el ejercicio 2023 el Grupo ha obtenido un beneficio de explotación de 9.117.598 euros (5.519.314 euros en 2022) y beneficios antes de impuestos de 4.431.324 euros (3.311.821 euros en 2022).

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

	Euros	
	2023	2022
Patrimonio neto	106.604.580	53.749.057
Fondo de maniobra	2.375.896	2.901.101
INCN	12.043.191	7.992.254
Beneficio de explotación (I)	9.117.598	5.519.314
Amortización del Inmovilizado (II)	1.618.761	1.364.115
EBITDA (I) + (II)	7.498.837	4.155.199

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

Hechos posteriores

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

Expectativas para los próximos ejercicios

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

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

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

Información sobre acciones propias

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 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.

Como resultado de las operaciones descritas anteriormente, al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante ha registrado un importe de 14.793 euros en el epígrafe de "acciones propias" del balance adjunto.

Descripción general de la política de riesgos

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

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

Riesgo de mercado

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2023 por 3.672.524 euros (3.577.697 euros al 31 de diciembre 2022) que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2023 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 61.227.476 euros (76.007.303 euros a 31 de diciembre 2022) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Euros	
	2023	2022
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamos hipotecarios	64.900.000	79.585.000
Intereses devengados pendientes de pago	(3.672.524)	(3.577.697)
Tesorería y equivalentes		
Endeudamiento financiero neto bancario	61.227.476	76.007.303

Gestión de capital

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

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

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

	Euros	
	2023	2022
Total endeudamiento financiero bancario	64.900.000	79.585.000
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(3.672.524)	(3.577.697)
Deuda neta	61.227.476	76.007.303
Patrimonio neto	106.604.580	53.749.057
Total capital	167.832.056	129.756.360
Ratio de endeudamiento	36,5%	58,6%

Riesgo de tipo de interés

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

Riesgo fiscal

Con fecha 27 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 ha finalizado el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devino en obligatorio. Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplan al 31 de diciembre de 2023.

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

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

Período medio de pago

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2023, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días a partir de la publicación de la Ley 11/2013, de 26 de julio y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitan elevar dicho plazo máximo hasta los 60 días).

El periodo medio de pago a proveedores del ejercicio 2023 es de 16 días.

Otra información

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 de la Sociedad Dominante.

Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2023

Reunidos los Administradores de la Sociedad Dominante JSS Real Estate SOCIMI, S.A. con fecha de 27 de marzo 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 las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 27 de marzo de 2024



D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos



D. Ronnie Neefs

D. José Rodríguez-Ponga Linares



Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2023

Reunidos los Administradores de la Sociedad Dominante JSS Real Estate SOCIMI, S.A. con fecha de 27 de marzo 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 las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 27 de marzo de 2024

D. Leonardo Guaranha Ribeiro de Mattos



D. Ronnie Neefs

D. José Rodríguez-Ponga Linares

