

Árma Real Estate SOCIMI, S.A.

Informe de procedimientos acordados



Informe de procedimientos acordados

A los administradores de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.:

Finalidad de este informe de procedimientos acordados y restricciones a su utilización y distribución

Nuestro informe de procedimientos acordados sobre los datos financieros adjuntos de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) a 31 de diciembre de 2024 se emite únicamente para información de los administradores de la Sociedad y de los accionistas de la Sociedad JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à R.L. y JS Immo Luxembourg, S.A. y puede no ser adecuado para otra finalidad. En consecuencia, no puede ser usado para ningún otro fin o ser distribuido a terceros, excepto por lo indicado en el párrafo siguiente.

Nuestra responsabilidad máxima frente a Árima Real Estate SOCIMI, S.A. por daños y perjuicios derivados de culpa o negligencia nuestra en la prestación de estos servicios ha sido establecida en nuestra carta de encargo de fecha 26 de febrero de 2026. Al acceder a este informe, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à R.L. y JS Immo Luxembourg, S.A. reconocen expresamente que podrán hacer uso del mismo únicamente en los términos descritos en este mismo párrafo. En ningún caso asumimos responsabilidad alguna frente a terceros distintos de los destinatarios de este informe que puedan acceder al mismo.

Una copia del Anexo 1, sellada por nosotros a efectos de identificación, se incluye como documento adjunto a este informe.

Responsabilidad de la parte contratante

Los administradores de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. han confirmado que los procedimientos acordados son adecuados para la finalidad del encargo. Los administradores de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. son asimismo responsables de los datos financieros sobre los que se aplican los procedimientos acordados.

Los destinatarios de este informe son responsables de la suficiencia de los procedimientos llevados a cabo para los propósitos perseguidos.

Responsabilidad del auditor

Nuestro encargo se ha realizado siguiendo normas profesionales de general aceptación en España aplicables a los encargos de procedimientos acordados basadas en la norma internacional ISRS 4400R que regula la actuación del auditor en este tipo de encargos. En un trabajo de procedimientos acordados es el lector del informe quien obtiene sus propias conclusiones a la luz de los hallazgos objetivos sobre los que se le informa, derivados de la aplicación de los procedimientos concretos definidos por Vds. con el mencionado propósito. En ningún caso asumimos responsabilidad alguna sobre la suficiencia de los procedimientos aplicados.

Debido a que los procedimientos descritos no constituyen una auditoría, ni una revisión, ni un encargo de aseguramiento, no expresamos una opinión o conclusión sobre la información contenida en el Anexo 1, tomada en su conjunto. Si se hubieran aplicado procedimientos adicionales, se podrían haber puesto de manifiesto otros asuntos sobre los cuales les habríamos informado.

www.pwc.es

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
Torre PwC, P.º de la Castellana 259 B, 28046
Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3.ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

Nuestro trabajo no incluye valoración alguna acerca de si las hipótesis y los criterios definidos por los administradores de la Sociedad contenidos en las notas explicativas adjuntas son adecuados para el objeto perseguido por los usuarios de este informe.

Ética profesional y gestión de la calidad

Hemos cumplido los requerimientos de ética del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código de ética del IESBA por sus siglas en inglés). Para los fines de este encargo, no existen requerimientos de independencia que estemos obligados a cumplir.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Gestión de la Calidad (NIGC) 1, que requiere que la firma diseñe, implemente y opere un sistema de gestión de la calidad que incluya políticas o procedimientos relativos al cumplimiento de los requerimientos de ética, normas profesionales y requerimientos legales y reglamentarios aplicables.

Procedimientos y hallazgos

Los procedimientos aplicados y hallazgos obtenidos han sido los siguientes:

1. Obtención del cálculo realizado sobre los datos agregados de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes y Árima Real Estate SOCIMI, S.A. del ejercicio 2024 preparados por la dirección de la Sociedad (Anexo 1).
2. Obtención de las cuentas anuales consolidadas auditadas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.
3. Comprobar que la información detallada en la columna "B" del Anexo 1 corresponde con la cuenta de resultados consolidada de las cuentas anuales consolidadas auditadas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. del ejercicio 2024, salvo por el epígrafe "Diferencias negativas en combinaciones de negocios", el cual no se ha incluido.
4. Comprobar que la información detallada en la columna "C" del Anexo 1 corresponde con la información interna no auditada basada en los registros contables y preparada en su proceso de consolidación por la dirección de la Sociedad a 31 de octubre de 2024.
5. Comprobación de la exactitud aritmética de los cálculos incluidos en los datos financieros adjuntos del Anexo 1.
6. Obtención de una carta de manifestaciones de la dirección de la Sociedad en relación con el cálculo de la dirección de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2024.

Como resultado de la aplicación de los procedimientos acordados indicados anteriormente no hemos encontrado excepciones.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/00831
SELLO CORPORATIVO: 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

Alfredo Arias Paradelo

26 de febrero de 2026

ANEXO 1

INICIALIZADO SOLAMENTE PARA
IDENTIFICACIÓN
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

ANEXO: COMPARABILIDAD DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA TRAS LA ADQUISICIÓN DE ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI POR PARTE DE JSS REAL ESTATE SOCIMI Y SU POSTERIOR FUSIÓN

El 16 de octubre de 2024 la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante "CNMV") autorizó la oferta pública voluntaria de adquisición sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante "Árima") presentada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A. El 6 de noviembre de 2024 la CNMV comunicó que la oferta pública de adquisición había sido aceptada por el 99,32% de las acciones que constituían el capital social de Árima y que, por lo tanto, la OPA había tenido un resultado positivo. De esta forma, tras la liquidación de la OPA y la efectiva toma de control, JSS Real Estate SOCIMI, S.A. incorporó en sus Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 dos meses (noviembre y diciembre) de actividad de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

Con fecha 3 de noviembre de 2025 las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y JSS Real Estate SOCIMI, S.A. aprobaron la fusión inversa por absorción entre Árima (como sociedad absorbente) y JSS SOCIMI (como sociedad absorbida), conforme a lo previsto en el proyecto común de fusión redactado y suscrito por los órganos de administración de Árima SOCIMI y de JSS SOCIMI el 27 de junio de 2025. La escritura pública relativa a la fusión fue inscrita en el Registro Mercantil el 14 de noviembre de 2025.

Atendiendo a la normativa contable aplicable (NIIF 10/IAS 1), las Cuentas Anuales Consolidadas de Árima SOCIMI correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, formuladas en el día de hoy por el Consejo de Administración, se han presentado comparativamente con las Cuentas Anuales Consolidadas de JSS SOCIMI a 31 de diciembre de 2024.

A efectos aclaratorios, se hace constar que las Cuentas Anuales Consolidadas de Árima a 31 de diciembre de 2025 incluyen doce meses de actividad tanto de Árima SOCIMI como de JSS SOCIMI, mientras que las Cuentas Anuales Consolidadas de JSS SOCIMI a 31 de diciembre de 2024 incluyen doce meses de actividad de JSS SOCIMI, pero únicamente dos meses de actividad de Árima SOCIMI, es decir, desde su adquisición por JSS SOCIMI y hasta la finalización del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024. Por ello, las cifras de ambos ejercicios no son plenamente comparables.

Desde una perspectiva económica, la adquisición de Árima por parte de JSS Real Estate SOCIMI y la posterior fusión inversa entre ambas sociedades, constituyen etapas sucesivas de una única operación de integración operativa. Ninguna de ellas, considerada de forma aislada, refleja de forma plena la sustancia económica subyacente: la combinación de ambas plataformas bajo una única entidad cotizada.

Dado que la operación se desarrolla a lo largo de dos ejercicios, el Consejo de Administración considera especialmente relevante garantizar la comparabilidad de la información financiera entre 2025 y 2024, de modo que la evolución patrimonial y de los resultados pueda analizarse sobre bases homogéneas, como si ambas operaciones (adquisición y posterior fusión) se hubieran producido en 2024.

INICIALIZADO SOLAMENTE PARA
IDENTIFICACIÓN
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Ante esta circunstancia, y con el objetivo de facilitar una mayor comprensión sobre la evolución del Grupo , se presenta a continuación la cuenta de resultados consolidada del grupo Árima correspondiente al ejercicio anual 2025 con la cuenta de resultados agregada de ambos subgrupos correspondiente al ejercicio anual 2024, que incluye doce meses de actividad tanto de Árima como de JSS Real Estate SOCIMI, salvo por el impacto del ingreso por combinación de negocios por importe de 41.842 miles de euros (por tanto, los datos presentados en la siguiente tabla correspondientes al ejercicio 2024 no siguen normas NIIF-UE).

	A=B+C		B	C
	Árima+JSS Ejercicio consolidado terminado 31/12/2025	Árima+JSS Ejercicio consolidado terminado 31/12/2024	JSS Ejercicio consolidado terminado 31/12/2024 (*)	Árima Consolidado 01/01/2024 a 31/10/2024 (**)
Importe neto de la cifra de negocios	27.729	29.832	19.692	10.140
Var. valor razonable de las inv. inmobiliarias	1.992	(19.179)	(8.661)	(10.518)
Gastos de personal	(1.978)	(16.442)	(1.070)	(15.372)
Otros ingresos de explotación	11	2	2	0
Otros gastos de explotación	(8.807)	(12.958)	(4.161)	(8.797)
Dotación a la amort. del inmov. material	(11)	(73)	(11)	(62)
Resultados por enajenaciones y otras	(781)	(259)	-	(259)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	18.155	(19.077)	5.791	(24.868)
Ingresos financieros	584	1.589	169	1.420
Gastos financieros	(10.370)	(11.455)	(7.561)	(3.894)
RESULTADO FINANCIERO	(9.786)	(9.866)	(7.392)	(2.474)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	8.369	(28.943)	(1.601)	(27.342)
Impuesto sobre las ganancias	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	8.369	(28.943)	(1.601)	(27.342)

(*) Datos auditados correspondientes a la cuenta de resultados de las Cuentas Anuales Consolidadas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2024, que incluyen doce meses de JSS y dos meses de Árima

(**) Datos consolidados de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes a diez meses, desde 1 de enero a 31 de octubre de 2024, previos a la adquisición por parte de JSS Real Estate SOCIMI, S.A.



Árima Real Estate SOCIMI, S.A.
D. José María Rodríguez-Ponga Linares
CEO
26 de febrero de 2026

INICIALIZADO SOLAMENTE PARA IDENTIFICACIÓN

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.