

## **Anexo 7**

**Copia notarizada y apostillada de los estatutos sociales de J. Safra Sarasin Holding AG (JSSH), así como un extracto notarizado y apostillado del Registro Mercantil de Basilea (Suiza), junto con traducciones juradas al español de ambos documentos.**



**J. Safra Sarasin**

**STATUTEN  
DER**

**J. Safra Sarasin Holding AG**

**ARTICLES OF  
ASSOCIATION  
OF**

**J. Safra Sarasin Holding Ltd.**

# Inhaltsverzeichnis

# Table of Contents

## TITEL 1:

### FIRMA, SITZ, DAUER, ZWECK

Artikel 1: Firma, Sitz, Dauer

Artikel 2: Zweck

## TITEL 2:

### AKTIENKAPITAL, AKTIEN, AKTIONÄRE

Artikel 3: Aktienkapital

Artikel 4: Aktien

Artikel 5: Aktionäre

Artikel 6: Aktienbuch und Verzeichnis der wirtschaftlich berechtigten Personen

Artikel 7: Übertragung von Aktien

## TITEL 3:

### ORGANISATION

Artikel 8: Organe

## Ziffer 3.1:

### Generalversammlung

Artikel 9: Befugnisse

Artikel 10: Generalversammlungen, Einberufung, Traktandierung

Artikel 11: Form der Einberufung

Artikel 12: Universalversammlung

Artikel 13: Vorsitz, Protokollführer, Stimmzähler

Artikel 14: Stimmrecht, Vertretung

Artikel 15: Beschlussfähigkeit

Artikel 16: Beschlussfassung

Artikel 17: Protokoll

## Ziffer 3.2:

### Verwaltungsrat

Artikel 18: Zusammensetzung

Artikel 19: Amtsdauer

Artikel 20: Aufgaben

Artikel 21: Geschäftsführung

Artikel 22: Konstituierung

Artikel 23: Sitzungen, Einberufung, Traktandierung

Artikel 24: Vorsitz, Protokollführer

Artikel 25: Beschlussfähigkeit

Artikel 26: Beschlussfassung

## TITLE 1:

### NAME, SEAT, DURATION, CORPORATE PURPOSE

Article 1: Name, seat, duration 4

Article 2: Corporate purpose 4

## TITLE 2:

### SHARE CAPITAL, SHARES, SHAREHOLDERS

Article 3: Share capital 4

Article 4: Shares 6

Article 5: Shareholders 6

Article 6: Share register and register of beneficial owners 7

Article 7: Transfer of shares 8

## TITLE 3:

### ORGANISATION

Article 8: Bodies 8

## Number 3.1:

### General Meeting

Article 9: Competencies 8

Article 10: General meetings, convocation, agenda 9

Article 11: Form of convening 10

Article 12: Universal meeting 11

Article 13: Chairman, secretary, scrutineers 11

Article 14: Voting rights, representation 12

Article 15: Quorum 12

Article 16: Decisions 12

Article 17: Minutes 12

## Number 3.2:

### Board of directors

Article 18: Composition 13

Article 19: Duration of duties 13

Article 20: Powers and duties 13

Article 21: Management 14

Article 22: Internal constitution 14

Article 23: Meetings, convocations, agenda 14

Article 24: Chairman, secretary 15

Article 25: Quorum 15

Article 26: Decisions 15

Artikel 27: Protokoll	16	Article 27: Minutes	16
<b>Ziffer 3.3:</b>		<b>Number 3.3:</b>	
<b>Revisionsstelle</b>		<b>Auditors</b>	
Artikel 28: Wahl	16	Article 28: Election	16
Artikel 29: Amtsdauer	16	Article 29: Term	16
Artikel 30: Aufgaben	17	Article 30: Duties	17
<b>TITEL 4:</b>		<b>TITLE 4:</b>	
<b>VERTRETUNG</b>		<b>REPRESENTATIONS</b>	
Artikel 31: Vertretungsbefugnis	17	Article 31: Power of representation	17
Artikel 32: Zeichnung	17	Article 32: Signature	17
<b>TITEL 5:</b>		<b>TITLE 5:</b>	
<b>BEKANNTMACHUNGEN</b>		<b>PUBLICATIONS</b>	
Artikel 33: Publikationsorgan, Mitteilungen	18	Article 33: Publications bodies, communication	18
<b>TITEL 6:</b>		<b>TITLE 6:</b>	
<b>GESCHÄFTSBERICHT, RECHNUNGSLEGUNG</b>		<b>ANNUAL REPORT, ACCOUNTING</b>	
Artikel 34: Geschäftsjahr	18	Article 34: Business year	18
Artikel 35: Geschäftsbericht	18	Article 35: Management report	18
<b>TITEL 7:</b>		<b>TITLE 7:</b>	
<b>GEWINNVERWENDUNG</b>		<b>APPROPRIATION OF EARNINGS</b>	
Artikel 36: Gewinnverwendung	19	Article 36: Appropriation of earnings	19
<b>TITEL 8:</b>		<b>TITLE 8:</b>	
<b>AUFLÖSUNG, LIQUIDATION</b>		<b>DISSOLUTION, LIQUIDATION</b>	
Artikel 37: Auflösung	19	Article 37: Dissolution	19
Artikel 38: Liquidation	19	Article 38: Liquidation	19
<b>TITEL 9:</b>		<b>TITLE 9:</b>	
<b>VERSCHIEDENES</b>		<b>MISCELLANEOUS</b>	
Artikel 39: Inkrafttreten	19	Article 39: Entry in force	19

## **TITEL 1: FIRMA, SITZ, DAUER, ZWECK**

### **Artikel 1: Firma, Sitz, Dauer**

Unter der Firma

J. Safra Sarasin Holding AG  
(J. Safra Sarasin Holding SA)  
(J. Safra Sarasin Holding Ltd.)

besteht eine Aktiengesellschaft (die «Gesellschaft») von unbeschränkter Dauer mit Sitz in Basel gemäss den vorliegenden Statuten (die «Statuten») und dem Schweizerischen Obligationenrecht («OR»).

### **Artikel 2: Zweck**

- 1) Zweck der Gesellschaft ist das Halten von Beteiligungen im In- und Ausland an Gesellschaften, die im Finanz- und Bankenbereich tätig sind.
- 2) Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften errichten, sich mit anderen Unternehmen zusammenschliessen und Unternehmen, an denen sie beteiligt ist, direkt oder indirekt finanzieren.
- 3) Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Grundstücke erwerben, halten, belasten und veräussern soweit gesetzlich zulässig.

## **TITEL 2: AKTIENKAPITAL, AKTIEN, AKTIONÄRE**

### **Artikel 3: Aktienkapital**

- 1) Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 848'245'000 und ist vollständig liberiert.
- 2) Es ist eingeteilt in 848'245 Namenaktien Nr. 1 bis 848'245 im Nennwert von je CHF 1'000.

## **TITLE 1: NAME, SEAT, DURATION, CORPORATE PURPOSE**

### **Article 1: Name, seat, duration**

There exists under the name

J. Safra Sarasin Holding Ltd.  
(J. Safra Sarasin Holding AG)  
(J. Safra Sarasin Holding SA)

a company limited by shares (the «Company»), whose duration is unlimited and whose seat is in Basel, and which is governed by the present Articles of Association (the «Articles») and by the Swiss Code of Obligations («CO»).

### **Article 2: Corporate purpose**

- 1) The purpose of the Company is the holding of participations in Switzerland and abroad in companies mainly active in the banking and finance area.
- 2) The Company may set up branch offices and subsidiaries in Switzerland and abroad, merge with other companies and finance directly or indirectly companies in which it holds participations.
- 3) The Company may acquire, hold, charge and sell real estate in Switzerland and abroad, within the limits permitted by law.

## **TITLE 2: SHARE CAPITAL, SHARES, SHAREHOLDERS**

### **Article 3: Share capital**

- 1) The share capital of the Company amounts to CHF 848'245'000 and is fully paid-in.
- 2) It is divided into 848'245 registered shares numbered from 1 to 848'245 of a nominal value of CHF 1'000 each

### **Artikel 3a**

Die Gesellschaft übernimmt im Rahmen der Kapitalerhöhung vom 6. Dezember 2010 gemäss Sacheinlagevertrag vom 6. Dezember 2010 von der Sacheinlegerin J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, mit Sitz in Luxembourg (LU), 14'100 Aktien ohne Nennwert der Banque Safra-Luxembourg SA, mit Sitz in Luxembourg (LU), zu einem Preis und im Wert von CHF 239'116'086, wofür der Sacheinlegerin 71'742 Namenaktien im Nennwert von je CHF 1'000 zukommen und CHF 167'374'086 als Agio den Reserven gutgeschrieben werden.

### **Artikel 3b:**

Die Gesellschaft übernimmt im Rahmen der Kapitalerhöhung vom 6. Dezember 2010 gemäss Sacheinlagevertrag vom 6. Dezember 2010 von der Sacheinlegerin J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, mit Sitz in Luxembourg (LU), 26'000 Namenaktien im Nennwert von je USD 1 der SIBTL Holding Ltd., mit Sitz in Nassau (BS), zu einem Preis und Wert von CHF 226'160'715, wofür der Sacheinlegerin 67'855 Namenaktien im Nennwert von je CHF 1'000 zukommen und CHF 158'305'715 als Agio den Reserven gutgeschrieben werden.

### **Artikel 3c:**

Die Gesellschaft übernimmt im Rahmen der Kapitalerhöhung vom 31. Juli 2012 gemäss Sacheinlagevertrag vom 31. Juli 2012 von der Sacheinlegerin J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, mit Sitz in Luxembourg (LU)

- (i) 4'000 Namenaktien im Nennwert von je CHF 1'000 der Eichbaum Holding AG, mit Sitz in Basel, zu einem Preis und Wert von CHF 309'831'410, wofür der Sacheinlegerin 92'949 Namenaktien im Nennwert von je CHF 1'000 zukommen und CHF 216'882'410 als Agio den Reserven gutgeschrieben werden; und
- (ii) 20'216'929 Namenaktien im Nennwert von je CHF 0.35 (Aktien Kategorie B) der Bank Sarasin & Cie AG, mit Sitz in Basel, zu einem Preis und Wert von CHF 545'857'083, wofür der Sacheinlegerin

### **Article 3a:**

Pursuant to a contribution in kind agreement dated December 6, 2010, the share capital increase of the Company of December 6, 2010 was subscribed by J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, whose seat is in Luxembourg (LU), by contribution in kind of 14'100 shares without nominal value in Banque Safra-Luxembourg SA, whose seat is in Luxembourg (LU), at the price and value of CHF 239'116'086, in exchange of which the contributor received 71'742 registered shares of a nominal value of CHF 1'000 each and the surplus, i.e. CHF 167'374'086 being premium/agio.

### **Article 3b:**

Pursuant to a contribution in kind agreement dated December 6, 2010, the share capital increase of the Company of December 6, 2010 was subscribed by J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, whose seat is in Luxembourg (LU), by contribution in kind of 26'000 shares of a nominal value of USD 1 each in SIBTL Holding Ltd., whose seat is in Nassau (BS), at the price and value of CHF 226'160'715, in exchange of which the contributor received 67'855 registered shares of a nominal value of CHF 1'000 each and the surplus, i.e. CHF 158'305'715 being premium/agio.

### **Article 3c:**

Pursuant to a contribution in kind agreement dated July 31, 2012, the share capital increase of the Company of July 31, 2012 was subscribed by J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, whose seat is in Luxembourg (LU), by contribution in kind

- (i) of 4'000 registered shares of a nominal value of CHF 1'000 each, in Eichbaum Holding AG, whose seat is in Basel, at the price and value of CHF 309'831'410, in exchange of which the contributor received 92'949 registered shares of a nominal value of CHF 1'000 each and the surplus, i.e. CHF 216'882'410 being premium/agio; and
- (ii) of 20'216'929 registered B shares of a nominal value of CHF 0.35 each, in Bank Sarasin & Cie AG, whose seat is in Basel, at the price and value of CHF 545'857'083, in exchange of which the

163'757 Namenaktien im Nennwert von je CHF 1'000 zukommen und CHF 382'100'083 als Agio den Reserven gutgeschrieben werden.

#### **Artikel 3d:**

Die Gesellschaft übernimmt im Rahmen der Kapitalerhöhung vom 19. Oktober 2012 gemäss Sacheinlagevertrag vom 19. Oktober 2012 von der Sacheinlegerin J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, mit Sitz in Luxembourg (LU), 42'385 Namenaktien im Nennwert von je CHF 1 der JSH S.A., mit Sitz in Luxembourg (LU), zu einem Preis und Wert von CHF 1'173'141'975.84, wofür der Sacheinlegerin 351'942 Namenaktien im Nennwert von je CHF 1'000 zukommen und CHF 821'199'975.84 als Agio den Reserven gutgeschrieben werden.

#### **Artikel 4: Aktien**

- 1) Die Gesellschaft kann an Stelle von einzelnen Aktien Zertifikate über eine Mehrzahl von Aktien ausgeben. Zertifikate können jederzeit kostenlos gegen kleinere Zertifikate oder die entsprechende Anzahl Aktien umgetauscht werden.
- 2) Aktien bzw. Zertifikate tragen die Unterschrift von zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Diese Unterschriften können Faksimile- oder elektronische Unterschriften sein.
- 3) Die Aktien sind der Gesellschaft gegenüber unteilbar. Die Gesellschaft anerkennt nur einen Vertreter für jede Aktie.

#### **Artikel 5: Aktionäre**

- 1) Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt als Aktionär oder Nutzniesser von Namenaktien, wer im Aktienbuch eingetragen ist, und kann die Mitgliedschaftsrechte aus Namenaktien ausüben, wer durch den Eintrag im Aktienbuch ausgewiesen ist.
- 2) Das Eigentum oder die Nutzniessung an einer Aktie und jede Ausübung von Aktionärsrechten

contributor received 163'757 registered shares of a nominal value of CHF 1'000 each and the surplus, i.e. CHF 382'100'083 being premium/agio.

#### **Article 3d:**

Pursuant to a contribution in kind agreement dated October 19, 2012, the share capital increase of the Company of October 19, 2012 was subscribed by J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, whose seat is in Luxembourg (LU), by contribution in kind of 42'385 registered shares of a nominal value of CHF 1 each in JSH S.A., whose seat is in Luxembourg (LU) at the price and value of CHF 1'173'141'975.84, in exchange of which the contributor received 351'942 registered shares of a nominal value of CHF 1'000 each and the surplus, i.e. CHF 821'199'975.84 being premium/agio.

#### **Article 4: Shares**

- 1) The Company may instead of individual shares issue certificates incorporating several shares. The certificates may, at any time, be exchanged against certificates representing a lower number of shares or against the corresponding number of shares.
- 2) The shares, respectively the certificates, are signed by two board members. The signatures may be facsimile or electronic signatures.
- 3) The shares may not be split toward the Company. The Company only recognises one representative for each share.

#### **Article 5: Shareholders**

- 1) In relation to the Company, only the persons entered in the share register shall be considered to be shareholders or usufructuaries. The person who is entitled to exercise the social rights attributed to registered shares is the person registered in the share register.
- 2) The ownership or usufruct of a share and the exercise of any related shareholders rights

schliesst die Anerkennung der Statuten in der jeweils gültigen Fassung in sich.

implies the acknowledgement of and agreement with the current Articles of Association.

**Artikel 6: Aktienbuch und Verzeichnis der wirtschaftlich berechtigten Personen**

**Article 6: Share register and register of beneficial owners**

- 1) Die Gesellschaft führt über die Namenaktien ein Aktienbuch, in welches die Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Adresse eingetragen werden.
  - 2) Die Eintragung in das Aktienbuch setzt einen Ausweis über den Erwerb der Namenaktie zu Eigentum oder die Begründung einer Nutzniessung voraus.
  - 3) Die Gesellschaft muss die Eintragung auf dem Aktientitel bzw. auf dem Zertifikat bescheinigen.
  - 4) Vom Datum der Einberufung einer Generalversammlung bis zu dem auf die Generalversammlung folgenden Tag erfolgen keine Eintragungen im Aktienbuch.
  - 5) Die Gesellschaft kann nach Anhörung des Betroffenen Eintragungen im Aktienbuch streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der Erwerber muss über die Streichung sofort informiert werden.
  - 6) Wechselt ein Aktionär seine Adresse, so hat er der Gesellschaft die neue Adresse bekannt zu geben. Bis zu dieser Bekanntgabe erfolgen alle brieflichen Mitteilungen der Gesellschaft rechtsgültig an die im Aktienbuch eingetragene Zustelladresse.
  - 7) Die Gesellschaft führt ein gesetzlich vorgeschriebenes Verzeichnis der an den Aktien wirtschaftlich berechtigten Personen, in welches die wirtschaftlich berechtigten Personen mit Namen und Adresse eingetragen werden.
  - 8) Aktionäre haben die Gesellschaft über jegliche Änderungen der Namen oder der Zustelladressen der wirtschaftlich berechtigten Personen zu informieren.
- 1) The Company keeps a share register which contains the names of the owners of the shares and persons having an usufruct interest in the registered shares as well as their addresses.
  - 2) An entry in the share register requires a document evidencing the acquisition of the share or the constitution of an usufruct.
  - 3) The Company must confirm the registration on the share respectively the certificate.
  - 4) No entry may be made in the share register from the day when a general meeting is called until the day following the general meeting.
  - 5) The board of directors may, after hearing the person concerned, cancel entries in the share register if such entries were made based on incorrect information. The person concerned shall be immediately informed of such cancellation.
  - 6) The shareholders have to inform the Company in case their address changes. Until such relevant notice, all communications by the Company are validly made to the address indicated in the share register.
  - 7) The Company keeps a register of beneficial owners of the shares as required by law, which contains the names of the beneficial owners as well as their addresses.
  - 8) Shareholders have to notify the Company of any changes in the names or addresses of the beneficial owners.

- 9) Die Aktionäre können die Mitgliedschaftsrechte ausüben oder die Vermögensrechte an den Namenaktien erst geltend machen, nachdem sie die oben genannten Meldepflichten in Bezug auf die wirtschaftlichen berechtigten Personen erfüllt haben.

#### **Artikel 7: Übertragung von Aktien**

Die Übertragung von Namenaktien durch Rechtsgeschäft erfolgt durch schriftliche Abtretungserklärung im Sinne von Art. 164 ff. OR oder, falls Aktientitel oder Zertifikate ausgestellt sind, durch Übergabe des indossierten Aktientitels bzw. Zertifikats an den Erwerber.

- 9) Shareholders may exercise the corporate rights or assert the ownership rights related to the registered shares only after the shareholders have met the aforementioned reporting obligations in regard to beneficial owners.

#### **Article 7: Transfer of shares**

The transfer of shares by legal act shall be done in writing within the meaning of Art. 164 et seq. CO or, in the case the shares or certificates are issued, by the delivery of the endorsed share respectively certificate to the transferee.

### **TITEL 3: ORGANISATION**

#### **Artikel 8 Organe**

Die Organe der Gesellschaft sind:

- die Generalversammlung;
- der Verwaltungsrat;
- die Revisionsstelle.

#### **Ziffer 3.1: Generalversammlung**

#### **Artikel 9: Befugnisse**

- 1) Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Gesellschaft.
- 2) Der Generalversammlung hat die ihr gemäss Gesetz und diesen Statuten zustehenden Befugnisse.

#### **Artikel 10: Generalversammlungen, Einberufung, Traktandierung**

- 1) Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb 6 Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt. Außerordentliche Generalversammlungen werden je nach Bedürfnis einberufen.

### **TITLE 3: ORGANISATION**

#### **Article 8: Bodies**

The governing bodies of the Company are:

- the general meeting;
- the board of directors;
- the auditors.

#### **Number 3.1: General Meeting**

#### **Article 9: Competencies**

- 1) The general meeting is the supreme body of the Company.
- 2) The general meeting shall have the powers contemplated by law and these Articles of Association.

#### **Article 10: General meetings, convocation, agenda**

- 1) The ordinary general meeting takes place every year within 6 months after the end of the preceding business year; extraordinary general meetings shall be convened as often as necessary.

- |   |   |
|---|---|
| <p>2) Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen. Das Einberufungsrecht einer Generalversammlung steht auch den Liquidatoren zu.</p>   | <p>2) The general meeting is called by the board of directors, and, if necessary, by the auditors. The liquidators shall also have the right to convene a general meeting.</p>  |
| <p>3) Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem Aktionär oder mehreren Aktionären, der/die zusammen mindestens 10% des Aktienkapitals vertritt/vertreten, verlangt werden. Aktionäre, die zusammen mindestens 5% des Aktienkapitals vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen.</p>  | <p>3) One or more shareholders, representing together at least 10 per cent of the share capital, may also require that a general meeting be called. Shareholders representing together at least 5 per cent of the share capital may require any item for decision to be included in the agenda.</p>   |
| <p>4) Das Begehren um Einberufung einer Generalversammlung hat beim Verwaltungsrat schriftlich zu erfolgen. Wird ein solches Begehren gestellt, hat die Einladung zur Generalversammlung innert 60 Tagen zu erfolgen. Das Begehren um Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands samt Anträgen ist dem Verwaltungsrat schriftlich innert einer von der Gesellschaft publizierten Frist zu unterbreiten.</p> | <p>4) The request to convene a general meeting will be made in writing to the board of directors. When such request is made, notice convening a general meeting shall be done within 60 days. The request to have an item added to the agenda, and the related motion shall be submitted to the board of directors in writing within the time limit published by the Company.</p> |
| <p>5) Die Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung sind berechtigt, an der Generalversammlung teilzunehmen und können zu jedem Traktandum eine Erklärung abgeben. Der Verwaltungsrat kann ausserdem zu jedem Traktandum Anträge stellen.</p>   | <p>5) The board members and the management have the right to participate in the general meeting and may make a statement on any item on the agenda. The board of directors may furthermore table motions on any item on the agenda.</p>   |

#### **Artikel 11: Form**

- 1) Die Generalversammlung ist spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag durch schriftliche Mitteilung, die per Post, E-Mail, Telefax oder einem gleichwertigen Kommunikationsmittel an jeden im Aktienbuch eingetragenen Aktionär oder Nutzniesser versandt wird, oder durch Veröffentlichung im Schweizerischen Handelsamtsblatt einzuberufen. In der Einberufung sind Tag, Zeit und Ort der Generalversammlung und die Verhandlungsgegenstände (Traktandenliste) sowie die Anträge des Verwaltungsrats und der

#### **Article 11: Form**

- 1) The calling of the general meeting shall be notified at least 20 days before the date of the meeting by written notice sent by ordinary post, e-mail, facsimile or equivalent communication means to each shareholder or person having a usufruct interest in the shares listed in the share register or by publication in the Swiss Official Gazette of. The notice convening the meeting shall include the date, the time, the place of the general meeting and the items included in the agenda as well as the motions of the board of directors and of the shareholders who have

- |  |   |
|--|---|
| <p>Aktionäre, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangt haben, bekanntzugeben.</p>   | <p>requested such general meeting or that an item be included in the agenda.</p>  |
| <p>2) Der Verwaltungsrat bestimmt den Ort der Generalversammlung, welche auch im Ausland abgehalten werden kann. In diesem Fall kann der Verwaltungsrat auf die Bezeichnung eines unabhängigen Stimmrechtsvertreters verzichten, sofern alle Aktionäre damit einverstanden sind.</p>   | <p>2) The board of directors shall decide on the venue for the general meeting, which may also be held abroad. In such case, the board of directors may dispense with designating an independent voting representative provided that all the shareholders agree.</p>  |
| <p>3) Der Verwaltungsrat kann vorsehen, dass Aktionäre, die nicht am Ort der Generalversammlung anwesend sind, ihre Rechte auf elektronischem Weg, per Telefon oder per Videokonferenz ausüben können.</p>   | <p>3) The board of directors may provide that shareholders who are not present at the general meeting venue are able to exercise their rights electronically, over the phone or via a videoconference.</p>  |
| <p>4) Eine Generalversammlung kann mit elektronischen Mitteln (einschliesslich Telefon oder Videokonferenz) ohne Tagungsort durchgeführt werden. In diesem Fall kann der Verwaltungsrat auf die Bezeichnung eines unabhängigen Stimmrechtsvertreters verzichten.</p>   | <p>4) A general meeting may be held with no venue by electronic means (including phone or videoconference). In such case, the board of directors may dispense with designating an independent voting representative</p>   |
| <p>5) Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht und die Revisionsberichte den Aktionären am Gesellschaftssitz zur Einsicht aufzulegen. Sofern diese Unterlagen nicht elektronisch zugänglich sind, kann jeder Aktionär verlangen, dass ihm rechtzeitig eine Kopie dieser Unterlagen zugestellt wird. Die Namenaktionäre sind hierüber in der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung zu unterrichten.</p> | <p>5) The management report and the audit reports will be made available to the shareholders at the Company's registered office at the latest 20 days prior to the ordinary general meeting. Unless they are not made available electronically, each shareholder may demand to have one copy of these documents sent to the shareholder in a timely manner. The holders of registered shares are informed of this in the notice of the general meeting.</p> |
| <p>6) Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, auf Durchführung einer Sonderuntersuchung oder die Wahl einer Revisionsstelle. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.</p>           | <p>6) No resolution may be passed on matters which have not been duly announced in the agenda, except regarding a motion to convene an extraordinary shareholders' meeting, to have a special audit carried out or the appointment of an external auditor. No advance notice is required for proposals which fall within the scope of the agenda or for discussions which do not need to be followed by a shareholders' resolution.</p>                     |

#### **Artikel 12: Universalversammlung**

- 1) Die Eigentümer oder Vertreter sämtlicher Aktien können, falls kein Widerspruch erhoben wird, eine Generalversammlung ohne Einhaltung der für die Einberufung vorgeschriebenen Formvorschriften abhalten. In dieser Versammlung kann über alle in den Geschäftskreis der Generalversammlung fallenden Gegenstände gültig verhandelt und Beschluss gefasst werden, falls und solange die Eigentümer oder Vertreter sämtlicher Aktien anwesend sind.
- 2) Eine Generalversammlung kann auch ohne Einhaltung der für die Einberufung vorgeschriebenen Formvorschriften abgehalten werden, wenn die Beschlüsse schriftlich auf Papier oder elektronisch gefasst werden, sofern nicht ein Aktionär oder dessen Vertreter eine mündliche Beratung beantragt.

#### **Artikel 13: Vorsitz, Protokollführer, Stimmenzähler**

- 1) Den Vorsitz in der Generalversammlung führt der Präsident des Verwaltungsrats und bei dessen Verhinderung der allfällige Vizepräsident oder ein anderes vom Verwaltungsrat aus seiner Mitte zu wählendes Mitglied und bei Verhinderung aller Genannten ein von der Generalversammlung zu wählender Tagesvorsitzender.
- 2) Der Vorsitzende der Generalversammlung bezeichnet den Protokollführer und sofern erforderlich die Stimmenzähler, welche nicht Aktionäre zu sein brauchen.

#### **Artikel 14: Stimmrecht, Vertretung**

- 1) Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.
- 2) Aktionäre können ihre Aktien in der Generalversammlung selbst vertreten oder durch einen Dritten, der nicht Aktionär zu sein braucht, vertreten lassen.

#### **Article 12: Universal meeting**

- 1) The owners or representatives of all shares may, if there is no opposition, hold a general meeting without complying with the formal requirements to call a shareholders' meeting. Provided the owners of all shares are present, such meeting may discuss and validly decide upon all matters within the power of the general meeting.
- 2) A general meeting may also be held without complying with the formalities specified for giving notice of a meeting if the resolutions are decided in writing on paper or electronically, unless a shareholder or their representative requests an oral debate

#### **Article 13: Chairman, secretary, scrutineers**

- 1) The general meeting is chaired by the chairman of the board of directors or, in his absence, by the vice-chairman or any another member of the board of directors designated by the latter. If all members of the board of directors are absent, a chairman is appointed by the general meeting.
- 2) The chairman designates the secretary of the general meeting and, if required, the scrutineers. The secretary and the scrutineers do not have to be shareholders.

#### **Article 14: Voting rights, representation**

- 1) Each share entitles its holder to one vote.
- 2) Each shareholder may represent its shares itself or have its shares represented at the general meeting by another person or entity, who does not need to be a shareholder.

- 3) Vertreter haben eine schriftliche Vollmacht des Vertretenen vorzulegen und müssen die Weisungen des Vertretenen befolgen.

#### **Artikel 15: Beschlussfähigkeit**

Die Generalversammlung ist beschlussfähig ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Aktionäre und vertretenen Aktienstimmen.

#### **Artikel 16: Beschlussfassung**

- 1) Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen, unter Ausschluss der leeren und ungültigen Stimmen, soweit das Gesetz oder die Statuten nichts anderes bestimmen.
- 2) Bei Stimmgleichheit gilt ein Beschluss als nicht zustandegekommen und entscheidet bei Wahlen das Los.
- 3) Abstimmungen und Wahlen erfolgen offen, sofern nicht der Vorsitzende der Generalversammlung die geheime Stimmabgabe anordnet oder die Generalversammlung diese beschliesst.

#### **Artikel 17: Protokoll**

- 1) Der Verwaltungsrat sorgt für die Führung eines Protokolls. Dieses hält fest: Beginn und Ende der Versammlung, Anzahl, Art und Nennwert der Aktien, die von Aktionären, von Organen, von unabhängigen Stimmrechtsvertretern und von Depotvertreten vertreten werden; die Beschlüsse und die Wahlergebnisse; die Begehren um Auskunft und die darauf erteilten Antworten; die von den Aktionären zu Protokoll gegebenen Erklärungen.
- 2) Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und dem Protokollführer zu unterzeichnen.

- 3) The representatives of the shares must be able to evidence their power granted by the represented shareholders in writing and shall follow their instructions.

#### **Article 15: Quorum**

The general meeting may validly pass resolutions regardless the number of shareholders present and the number of shares represented.

#### **Article 16: Decisions**

- 1) Unless otherwise provided by law or these Articles of Association, the general meeting passes resolutions and conduct elections by an absolute majority of the voting rights attached to the shares represented (except for blank or invalid votes).
- 2) In the case of tie for a resolution, such resolution is not passed and in case of tie for an election, the election is done by draw.
- 3) Resolutions shall be passed and elections carried out by a show of hands unless the chairman of the general meeting requests a ballot in writing or the general meeting decides to do so.

#### **Article 17: Minutes**

- 1) The board of directors ensures that the minutes are kept. The minutes mention: the beginning and the end of the meeting, the number, type and par value of shares represented by the shareholders, by the corporate bodies of the Company, by the independent holders of proxies and by the holders of proxies of the deposited shares; the resolutions and election results; the requests for information and responses provided and the statements which the shareholders request to be recorded.
- 2) The minutes are to be signed by the chairman and by the secretary of the general meeting.

### **Ziffer 3.2: Verwaltungsrat**

#### **Artikel 18: Zusammensetzung**

- 1) Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht aus mindestens drei Mitgliedern, gewählt durch die Generalversammlung.
- 2) Der Präsident oder der Vizepräsident des Verwaltungsrats muss seinen Wohnsitz in der Schweiz haben.

#### **Artikel 19: Amtsdauer**

- 1) Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt, wobei die Zeit von einer ordentlichen Generalversammlung bis zum Schluss der nächstfolgenden als ein Jahr gilt. Die während einer Amtsperiode neu gewählten Mitglieder sind für den Rest der laufenden Amtsdauer gewählt.
- 2) Wiederwahl ist zulässig.

#### **Artikel 20: Aufgaben**

- 1) Der Verwaltungsrat kann in allen Angelegenheiten Beschluss fassen, die nicht nach Gesetz, Statuten oder Reglement der Generalversammlung oder einem anderen Organ zugeteilt sind.
- 2) Der Verwaltungsrat kann die Vorbereitung und die Ausführung seiner Beschlüsse oder die Überwachung von Geschäften Ausschüssen oder einzelnen Mitgliedern zuweisen. Er hat für eine angemessene Berichterstattung an seine Mitglieder zu sorgen.

#### **Artikel 21: Geschäftsführung**

- 1) Der Verwaltungsrat überträgt die täglichen Geschäfte der Gesellschaft an eine Geschäftsführung, gemäss einem vom Verwaltungsrat zu erlassenden Organisationsreglement.
- 2) Das Organisationsreglement ordnet die Geschäftsführung, bestimmt die hierfür

### **Number 3.2: Board of directors**

#### **Article 18: Composition**

- 1) The board of directors of the Company shall be composed of at least three members who are elected by the general meeting.
- 2) The chairman or the vice-chairman of the board of directors must be domiciled in Switzerland.

#### **Article 19: Duration of duties**

- 1) The members of the board of directors are elected for a term of one year, being defined as the period between an ordinary general shareholders meeting and the next one. Members who are elected during a special meeting to replace members during a mandate are elected until the end of the mandate of the directors they replace.
- 2) Re-election is possible.

#### **Article 20: Powers and duties**

- 1) The board of directors may decide upon all matters which are not within the power of the general meeting or another governing body as provided by the law or these Articles of Association.
- 2) The board of directors may delegate the management between its members, individually or collectively in committees. The board of directors makes sure that its members are properly informed.

#### **Article 21: Management**

- 1) The board of directors may delegate the day-to-day management of the Company to a managing body according to organisational rules adopted by the board of directors.
- 2) The organisation rules shall set out the management of the Company's business,

erforderlichen Stellen, umschreibt deren Aufgaben und regelt insbesondere die Berichterstattung.

stipulate the bodies required to carry this out, define their duties and set out in particular the obligation to report.

#### **Artikel 22: Konstituierung**

- 1) Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst. Er wählt aus seiner Mitte den Präsidenten und allenfalls einen Vizepräsidenten, deren Amtsdauer mit der Amtsdauer als Mitglied des Verwaltungsrats zusammenfällt.
- 2) Der Verwaltungsrat wählt einen Sekretär, der nicht Mitglied des Verwaltungsrats sein muss.

#### **Article 22: Internal constitution**

- 1) The board of directors shall constitute itself. It elects among its members a chairman, and as the case may be a vice-chairman, whose duration of office is similar to the one of board member.
- 2) The board of directors shall designate a secretary, who does not need to be a member of the board of directors.

#### **Artikel 23: Sitzungen, Einberufung, Traktandierung**

- 1) Der Verwaltungsrat tritt zusammen, so oft es die Geschäfte erfordern aber grundsätzlich mindestens einmal pro Quartal und wenn ein Mitglied des Verwaltungsrats unter Angabe der Gründe vom Präsidenten die Einberufung einer Sitzung verlangt.
- 2) Der Verwaltungsrat wird durch den Präsidenten und bei dessen Verhinderung durch den allfälligen Vizepräsidenten einberufen.
- 3) Die Einberufung des Verwaltungsrats hat mindestens 5 Tage vor dem Sitzungstag in schriftlicher Form zu erfolgen. In dringenden Fällen muss diese Frist nicht eingehalten werden. In der Einberufung sind Tag, Zeit und Ort der Sitzung und die Verhandlungsgegenstände (Traktandenliste) bekanntzugeben.
- 4) Über Verhandlungsgegenstände, die in der Traktandenliste nicht angekündigt worden sind, können Beschlüsse nur gefasst werden, falls und solange sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats anwesend sind.

#### **Article 23: Meetings, convocations, agenda**

- 1) Meetings of the board of directors shall be convened as often as the business of the Company requires but generally at least once every quarter. Each board member, while stating the reasons thereof, may require the chairman to convene a board meeting.
- 2) Meetings of the board of directors shall be convened by the chairman or, in his absence, by the vice-chairman.
- 3) Meetings of the board of directors shall be convened at least 5 days before the day of the meeting. For urgent matters, this period does not need to be complied with. The date, time, place and agenda shall be indicated on the notice for the meeting.
- 4) No decision may be taken on items not duly included in the agenda unless and as long as all the members of the board of directors are present.

#### **Artikel 24: Vorsitz, Protokollführer**

- 1) Den Vorsitz im Verwaltungsrat führt der Präsident und bei dessen Verhinderung der allfällige Vizepräsident oder ein anderes vom

#### **Article 24: Chairman, secretary**

- 1) The meetings of the board of directors shall be chaired by the chairman or, in his absence, by

Verwaltungsrat aus seiner Mitte zu wählendes Mitglied.

- 2) Als Protokollführer amtiert der Sekretär des Verwaltungsrats und bei dessen Verhinderung ein vom Vorsitzenden bezeichneter Protokollführer, der nicht Mitglied des Verwaltungsrats sein muss.

#### **Artikel 25: Beschlussfähigkeit**

- 1) Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder des Verwaltungsrats anwesend ist.
- 2) Kein Präsenzquorum muss eingehalten werden, wenn ausschliesslich die erfolgte Durchführung einer Kapitalerhöhung festzustellen und die daraus folgende Statutenänderung zu beschliessen ist.

#### **Artikel 26: Beschlussfassung**

- 1) Der Verwaltungsrat fasst seine Beschlüsse und vollzieht seine Wahlen mit der Mehrheit der Stimmen der anwesenden Mitglieder. Bei Stimmengleichheit hat der Vorsitzende Stichentscheid.
- 2) Ein Verwaltungsrat gilt als anwesend, wenn er oder sie via Telefon, Videokonferenz oder gleichwertige Kommunikationsmittel teilnimmt, wobei die persönliche Anwesenheit vorzuziehen ist.
- 3) Beschlüsse des Verwaltungsrats können auch in der Form eines Zirkularbeschlusses (z.B. via Briefpost, E-Mail, Telefax oder gleichwertige Kommunikationsmittel) gefasst werden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung anlässlich einer Sitzung verlangt.
- 4) Zirkularbeschlüsse müssen mit der Mehrheit aller Mitglieder des Verwaltungsrates gefasst werden.

#### **Artikel 27: Protokoll**

- 1) Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Verwaltungsrats ist ein Protokoll zu führen, das

the vice-chairman or any other member of the board of directors designated.

- 2) The secretary shall keep the minutes. In his absence, the chairman shall designate someone, who does not need to be a member of the board of directors, to keep the minutes.

#### **Article 25: Quorum**

- 1) Resolutions of the board of directors may be passed when the majority of its members is present.
- 2) No quorum is necessary for resolutions regarding the execution of share capital increases and the related amendments to the Articles of Association.

#### **Article 26: Decisions**

- 1) The decisions and elections shall be passed by a majority of the vote of the attending members. In the event of a tied vote, the chairman shall have a casting vote.
- 2) A director shall be deemed present at a meeting if he or she attends over the phone, via a videoconference or equivalent communication means, with personal presence being preferred.
- 3) Resolutions of the board of directors may also be passed by way of a written consent (e.g. by ordinary post, email, facsimile or equivalent communication means) unless a member requires that such resolution be discussed on the occasion of a meeting.
- 4) Resolutions passed by way of a written consent must be adopted by the majority of all the members of the Board of Directors.

#### **Article 27: Minutes**

- 1) The discussions and resolutions of the board of directors shall be recorded in minutes signed by

vom Vorsitzenden und vom Sekretär bzw. vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. Zirkularbeschlüsse sind in das nächste Protokoll des Verwaltungsrats aufzunehmen.

- 2) Die Protokolle sind vom Verwaltungsrat jeweils in der nächsten Sitzung zu genehmigen.

### **Ziffer 3.3: Revisionsstelle**

#### **Artikel 28: Wahl**

Die ordentliche Generalversammlung wählt einen Revisor oder mehrere Revisoren als Revisionsstelle, welche die Anforderungen in Bezug auf Qualifikation und Unabhängigkeit zu erfüllen sowie die vom Gesetz vorgesehen Aufgaben vorzunehmen hat.

#### **Artikel 29: Amtsdauer**

- 1) Die Revisionsstelle wird für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt, wobei die Zeit von einer ordentlichen Generalversammlung bis zum Schluss der nächstfolgenden als ein Jahr gilt.
- 2) Wiederwahl ist zulässig.

#### **Artikel 30: Aufgaben**

Die Gesellschaft unterbreitet ihre Jahresrechnung und gegebenenfalls ihre Konzernrechnung einer ordentlichen Revision durch eine Revisionsstelle. Die Revisionsstelle hat die Aufgaben gemäss Gesetz.

## **TITEL 4: VERTRETUNG**

### **Artikel 31: Vertretungsbefugnis**

- 1) Der Verwaltungsrat bezeichnet die zur Vertretung der Gesellschaft nach aussen befugten Mitglieder des Verwaltungsrats und Dritte (Direktoren, Geschäftsführer, Zeichnungsberechtigte, Prokuristen, Handlungsbevollmächtigte) und bestimmt die Art ihrer Zeichnung. Ausschliesslich die im Handelsregister als zeichnungsberechtigt eingetragenen Mitglieder des Verwaltungsrats,

the chairman and the secretary. Resolutions passed by way of a written consent are recorded in the following minutes of the board of directors.

- 2) The minutes shall be adopted by the board of directors during its following meeting.

### **Number 3.3: Auditors**

#### **Article 28: Election**

The ordinary general meeting elects one or several auditing firms as statutory auditors, which must meet the qualification and independence requirements and carry out the functions contemplated by law.

#### **Article 29: Term**

- 1) The auditors are appointed for a one-year term; being defined as the period between an ordinary general shareholders meeting and the next one.
- 2) Re-election is possible.

#### **Article 30: Duties**

The Company shall submit its annual accounts and, the case may be, its group accounts to the ordinary control of the auditors. The duties of the auditors are the ones as contemplated by law.

## **TITEL 4: REPRESENTATIONS**

### **Article 31: Power of representation**

- 1) The board of directors shall designate its members and third persons (directors, persons in charge of the management, signatories, authorised officers, commercial agents) who have authority to represent the Company vis-à-vis third parties and shall determine their mode of signature. Only members of the board of directors, directors, persons in charge of the management, signatories, authorised officers

Direktoren, Geschäftsführer, Zeichnungsberechtigte und Prokuristen sowie die vom Verwaltungsrat bezeichneten Handlungsbevollmächtigten sind befugt, die Gesellschaft nach aussen zu vertreten.

- 2) Mindestens ein Mitglied des Verwaltungsrates muss zur Vertretung der Gesellschaft befugt sein.
- 3) Die Gesellschaft muss durch eine Person vertreten werden können, die Wohnsitz in der Schweiz hat. Dieses Erfordernis kann durch ein Mitglied des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung erfüllt werden.

### **Artikel 32: Zeichnung**

- 1) Die zur Vertretung der Gesellschaft befugten Personen haben in der Weise zu zeichnen, dass sie der Firma der Gesellschaft ihre Unterschrift beifügen. Damit die Unterschrift im Namen einer Gesellschaft verbindlich ist, braucht es in der Regel die Unterschriften zweier unterschriftsberechtigter Personen.
- 2) Elektronische Signaturen sind vorbehältlich anders lautender gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen handschriftlichen Unterschriften gleichgestellt.

## **TITEL 5: BEKANNTMACHUNGEN**

### **Artikel 33: Publikationsorgan, Mitteilungen**

- 1) Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Der Verwaltungsrat kann auch andere Publikationsorgane bezeichnen.
- 2) Sofern in diesen Statuten nicht anders vorgesehen, erfolgen die Bekanntmachungen und Mitteilungen an die Aktionäre der Gesellschaft im Publikationsorgan.

and the commercial agents designated by the board of directors indicated as being granted a power of representation in the commercial register may represent the Company toward third parties.

- 2) At least one member of the board of directors must be qualified to represent the Company.
- 3) The Company must be able to be represented by a person domiciled in Switzerland. A member of the board of directors or management must satisfy this requirement.

### **Article 32: Signature**

- 1) The persons authorised to represent the Company shall sign by adding their personal signature to the name of the Company. So that a signature for the Company is considered valid, two authorised signatories are in principle required.
- 2) Electronic signatures are deemed equivalent to handwritten signatures, subject to any statutory or contractual provision to the contrary.

## **TITLE 5: PUBLICATIONS**

### **Article 33: Publications bodies, communication**

- 1) The Swiss Official Commercial Gazette is the official publication body of the Company. The board of directors may designate other publication bodies as well.
- 2) Unless foreseen otherwise in these Articles of Association, the publications and the notices to the shareholders of the Company are published in the publication body.

## **TITEL 6: GESCHÄFTSBERICHT, RECHNUNGSLEGUNG**

### **Artikel 34: Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember, erstmals am 31. Dezember 2000.

### **Artikel 35: Geschäftsbericht**

- 1) Der Verwaltungsrat erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht der sich zusammensetzt aus dem Jahresbericht, der Jahresrechnung und einer Konzernrechnung, soweit das Gesetz eine solche verlangt.
- 2) Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Gesellschaft dar. Er nennt die im Geschäftsjahr eingetretenen Kapitalerhöhungen und gibt die Prüfungsbestätigung wieder.
- 3) Die Jahresrechnung besteht aus der Erfolgsrechnung, der Bilanz und dem Anhang. Sie ist gemäss den gesetzlichen Bestimmungen aufzustellen.

## **TITLE 6: ANNUAL REPORTING, ACCOUNTING**

### **Article 34: Business year**

The business year of the Company starts on January 1 and ends on December 31, for the first time on December 31, 2000.

### **Article 35: Management report**

- 1) The board of directors draws up for each business year a management report composed of the annual report, the annual accounts and when required by law, the group accounts.
- 2) The annual report shall present the business as well as the economical and financial situation of the Company. It indicates the share capital increases during the business year and reproduces the auditors verification report.
- 3) The annual accounts are made up of a profit and loss statement, balance sheet and annexes. They are prepared in accordance with the provisions as contemplated by law.

## **TITEL 7: GEWINNVERWENDUNG**

### **Artikel 36: Gewinnverwendung**

Der in der Jahresrechnung ausgewiesene Jahresgewinn ist, vorbehältlich der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen, gemäss den Beschlüssen der Generalversammlung zu verwenden.

## **TITLE 7: APPROPRIATION OF EARNINGS**

### **Article 36: Appropriation of earnings**

The earnings arising out from the annual accounts of the annual business year is appropriated in accordance with the decisions of the general meeting, subject to the mandatory provisions of the law.

## **TITEL 8: AUFLÖSUNG, LIQUIDATION**

### **Artikel 37: Auflösung**

Die Auflösung der Gesellschaft erfolgt gemäss Gesetz. Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung beschliessen.

## **TITLE 8: DISSOLUTION, LIQUIDATION**

### **Article 37: Dissolution**

The dissolution of the Company may occur in accordance with the law. The general meeting may resolve the dissolution at any time.

### **Artikel 38: Liquidation**

Die Liquidation der Gesellschaft erfolgt gemäss Gesetz.

### **Article 38: Liquidation**

The liquidation of the Company occurs in accordance with the law.

## **TITEL 9: VERSCHIEDENES**

### **Artikel 39: Inkrafttreten**

- 1) Diese Statuten traten am 15. Dezember 1999 in Kraft. Sie wurden seither mehrere Male geändert, das letzte Mal am 4. April 2024.
- 2) Rechtlich verbindlich ist der deutsche Text der Statuten.

## **TITLE 9: MISCELLANEOUS**

### **Article 39: Entry in force**

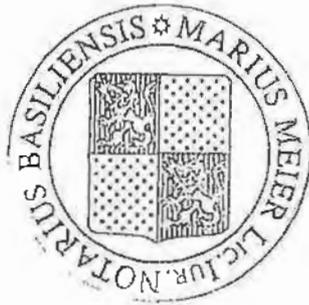
- 1) These Articles of Association entered into force on December 15, 1999. They have been amended several times since then, the last time on April 4, 2024.
- 2) The German text of the Articles of Association is legally binding.

Basel, den 4. April 2024

## KONFORMITÄTSBEURKUNDUNG

Der unterzeichnete öffentliche Notar zu Basel, Marius Meier, mit Büroadresse Lange Gasse 15, 4052 Basel, beurkundet hiermit, dass der vorstehende Statutentext wörtlich übereinstimmt mit den geltenden Statuten der J. Safra Sarasin Holding AG, in Basel, wie sie anlässlich der heutigen ausserordentlichen Generalversammlung beschlossen wurden.

Basel, den 4. (vierten) April 2024 (zweitausendvierundzwanzig)



A handwritten signature in black ink, which appears to be "M. Meier", written in a cursive style.

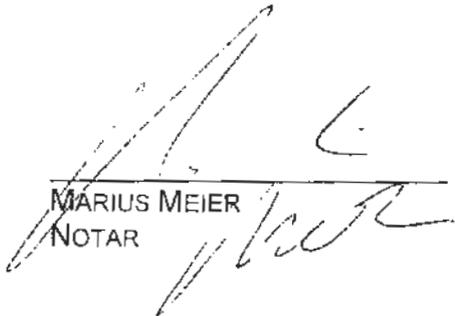
Allg. Prot. Nr. 108 /2024

**BEGLAUBIGTE KOPIE:**

Basel, den 16. (sechzehnten) April 2024 (zweitausendvierundzwanzig)



MARIUS MEIER  
NOTAR



Leg. Prot. Nr. 1477 /2024



Es wird bescheinigt, dass vorstehende Ausfertigung der Statuten / Stiftungsurkunde mit derjenigen übereinstimmt, die der letzten auf sie bezogenen Eintragung im Handelsregister Basel-Stadt zugrunde liegt.

Basel, 04. Juni 2024

Handelsregisteramt  
des Kantons Basel-Stadt



## APOSTILLE

(Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

1. Pais **Confederación Suiza, Cantón de Basilea-Ciudad**  
Land **Schweizerische Eidgenossenschaft, Kanton Basel-Stadt**

El presente documento público  
Diese öffentliche Urkunde

2. ha sido firmado por **Russo Elwin**  
ist unterschrieben von
3. actuando en calidad de funcionario **Funcionario**  
in seiner Eigenschaft als
4. se halla sellado/timbrado con **Registro de Comercio del Canton Ba-**  
Sie ist versehen mit dem **silea**  
Stempel/Siegel des/der

Certificado / Bestätigt

5. en / in **Basilea** 6. el día / am **05.06.2024**

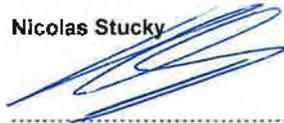
7. por la / **OFICINA DE CERTIFICACIONES DEL**  
durch das **CANTÓN DE BASILEA-CIUDAD**  
**BEGLAUBIGUNGSBÜRO DES KANTONS BASEL-STADT**

8. número / Nr. **278325** taxa / Taxe **CHF 20.00**

9. timbre/sello  
Stempel/Siegel

10. Firma **Nicolas Stucky**  
Unterschrift



  
.....



Digital unterschrieben von:  
Elwin Russo  
Die Übereinstimmung dieser Kopie mit der  
Originalurkunde wird amtlich beglaubigt.  
Die Originalurkunde liegt auf Papier vor.  
Datum:  
18.04.2024



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

### Zulassungsbestätigung - Confirmation d'admission - Conferma d'ammissione

des Schweizerischen Registers der Urkundspersonen - du Registre suisse des personnes habilitées à dresser  
des actes authentiques - del Registro svizzero dei pubblici ufficiali rogatori. [www.upreg.ch](http://www.upreg.ch)

Name und Vorname, UID  
Nom et prénom, IDE  
Cognome e nome, IDI

**Elwin Russo, CHE-164.633.562**

Berufs-/Funktionsbezeichnung  
Désignation prof./ministérielle  
Designazione prof./funzione

**B5 - Mitarbeiter / MitarbeiterIn des Handelsregisteramtes**

Die oben genannte Person ist nach Bundesrecht zur Erstellung von Beglaubigungen durch das Handelsregister im **Kanton Basel-Stadt** zugelassen.

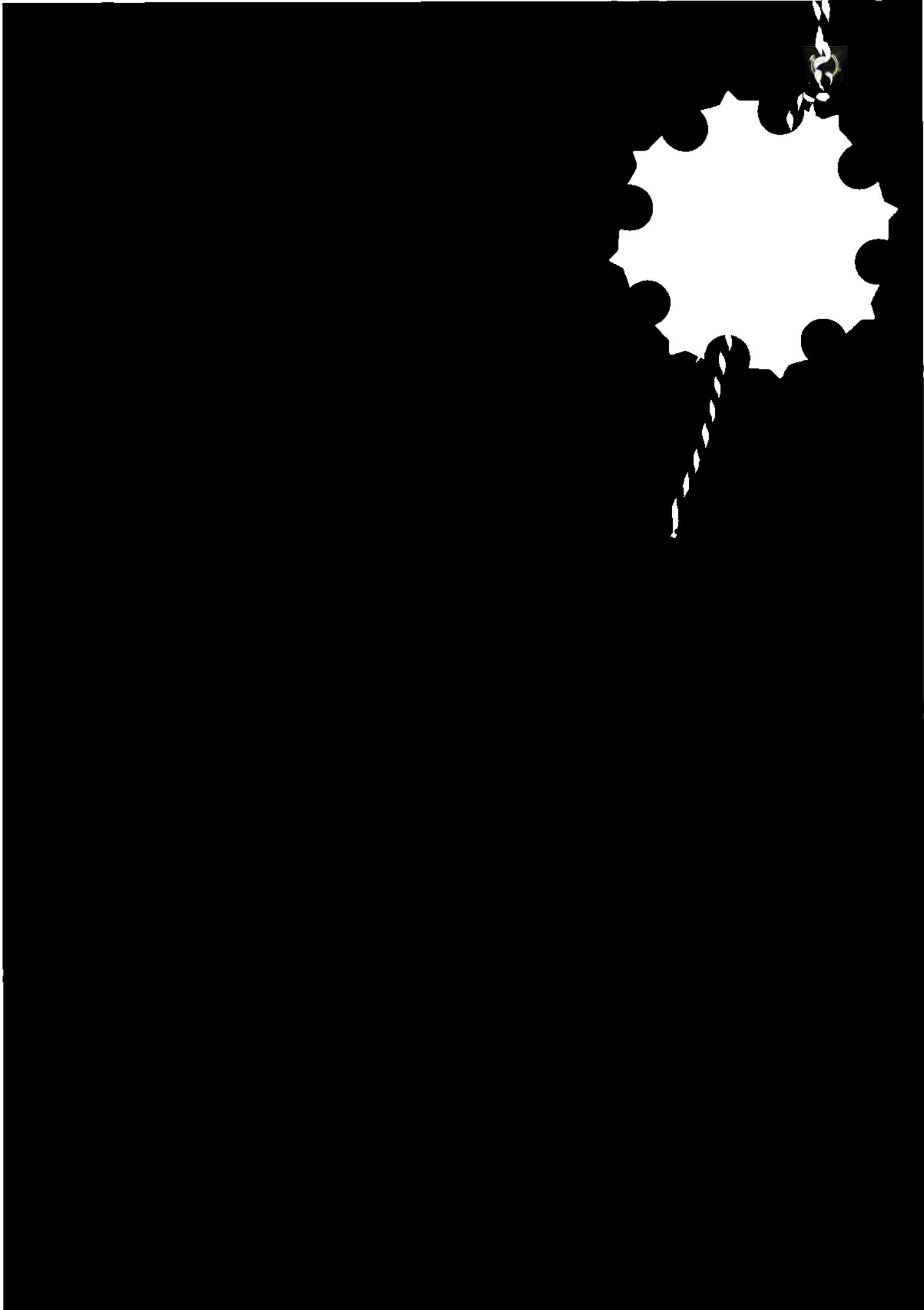
La personne désignée ci-dessus est autorisée à établir des légalisations par l'office du registre du commerce dans le **Canton de Bâle-Ville** conformément au droit fédéral.

La persona sopra indicata è abilitata ad allestire autenticazioni da parte dell'ufficio del registro di commercio nel **Cantone Basilea Città** nella misura definita dal diritto federale.

Überprüfung: [www.validator.ch](http://www.validator.ch)

Vérification: [www.validator.ch](http://www.validator.ch)

Verifica: [www.validator.ch](http://www.validator.ch)



[Consta escudo]

## **J. Safra Sarasin**

### **ESTATUTOS DE J. Safra Sarasin Holding AG**

**Ana Ernestina Sánchez Ibáñez**  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224



## Índice

### **TÍTULO 1:**

#### **RAZÓN SOCIAL, DOMICILIO SOCIAL, DURACIÓN, OBJETO SOCIAL**

Artículo 1:	Razón social, domicilio social, duración	4
Artículo 2:	Objeto social	4

### **TÍTULO 2:**

#### **CAPITAL EN ACCIONES, ACCIONES, ACCIONISTAS**

Artículo 3:	Capital en acciones	4
Artículo 4:	Acciones	6
Artículo 5:	Accionistas	6
Artículo 6:	Libro de acciones y registro de los beneficiarios económicos	7
Artículo 7:	Transferencia de acciones	8

### **TÍTULO 3:**

#### **ORGANIZACIÓN**

Artículo 8:	Órganos	8
-------------	---------	---

#### **Punto 3.1**

##### **Junta general**

Artículo 9:	Facultades	8
Artículo 10:	Juntas generales, convocatoria, orden del día	9
Artículo 11:	Forma de convocatoria	10
Artículo 12:	Junta universal	11
Artículo 13:	Presidencia, secretario, escrutador	11
Artículo 14:	Derecho al voto, representación	12
Artículo 15:	Cuórum	12
Artículo 16:	Adopción de acuerdos	12
Artículo 17:	Actas	12

#### **Punto 3.2**

##### **Consejo de administración**

Artículo 18:	Composición	13
Artículo 19:	Duración del cargo	13
Artículo 20:	Funciones	13
Artículo 21:	Órgano de administración	14
Artículo 22:	Constitución	14
Artículo 23:	Juntas, convocatoria, orden del día	14
Artículo 24:	Presidencia, secretario	15
Artículo 25:	Cuórum	15
Artículo 26:	Adopción de acuerdos	15

**Ana Ernestina Sánchez Ibáñez**

Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 1224



Artículo 27:	Actas	
<b>Punto 3.3</b>		
<b>Órgano auditor</b>		
Artículo 28:	Elección	16
Artículo 29:	Duración del cargo	16
Artículo 30:	Funciones	17
<b>TÍTULO 4:</b>		
<b>REPRESENTACIÓN</b>		
Artículo 31:	Poder de representación	17
Artículo 32:	Firma	17
<b>TÍTULO 5:</b>		
<b>COMUNICACIONES</b>		
Artículo 33:	Órgano de publicación, comunicaciones	18
<b>TÍTULO 6:</b>		
<b>INFORME COMERCIAL, CONTABILIDAD</b>		
Artículo 34:	Ejercicio	18
Artículo 35:	Informe comercial	18
<b>TÍTULO 7:</b>		
<b>APLICACIÓN DE BENEFICIOS</b>		
Artículo 36:	Aplicación de los beneficios	19
<b>TÍTULO 8:</b>		
<b>DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN</b>		
Artículo 37:	Disolución	19
Artículo 38:	Liquidación	19
<b>TÍTULO 9:</b>		
<b>VARIOS</b>		
Artículo 39:	Entrada en vigor	19

## **TÍTULO 1: RAZÓN SOCIAL, DOMICILIO SOCIAL, DURACIÓN, OBJETO SOCIAL**

### **Artículo 1: Razón social, domicilio social, duración**

Con la razón social

**J. Safra Sarasin Holding AG  
(J. Safra Sarasin Holding SA)  
(J. Safra Sarasin Holding Ltd.)**

existe una sociedad anónima (la «Sociedad») constituida por tiempo ilimitado, con domicilio social en Basilea, conforme a los presentes estatutos (los «estatutos») y el Derecho de Obligaciones suizo («OR»).

### **Artículo 2: Objeto social**

- 1) El objeto social consiste en la posesión de participaciones dentro y fuera del país en sociedades que operan en el sector financiero y bancario.
- 2) La Sociedad podrá constituir, tanto dentro como fuera del país, sucursales y filiales, fusionarse con otras empresas y financiar, directa o indirectamente, las empresas en las que participa.
- 3) La Sociedad podrá adquirir inmuebles dentro y fuera del país, poseerlos, gravarlos y venderlos, en tanto que esté legalmente permitido.

## **TÍTULO 2: CAPITAL EN ACCIONES, ACCIONES, ACCIONISTAS**

### **Artículo 3: Capital en acciones**

- 1) El capital en acciones de la Sociedad asciende a 848 245 000 CHF y está íntegramente desembolsado.
- 2) Se encuentra dividido en 848 245 acciones nominativas con n.º 1 a 848 245 y un valor nominal de 1000 CHF cada una.

### **Artículo 3a**

En el marco de la ampliación de capital de 6 de diciembre de 2010, conforme al contrato de aportaciones no dinerarias de 6 de diciembre de 2010, la Sociedad adquiere de la entidad que realiza las aportaciones no dinerarias, J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, con domicilio social en Luxemburgo (LU), 14 100 acciones sin valor nominal de Banque Safra-Luxembourg SA, con domicilio social en Luxemburgo (LU), por un precio y un valor de 239 116 086 CHF, por lo cual la entidad que realiza las aportaciones no dinerarias recibirá 71 742 acciones nominativas con un

valor nominal de 1000 CHF cada una y se le abonarán a las reservas 167 374 086 CHF como prima de emisión.

**Artículo 3b:**

En el marco de la ampliación de capital de 6 de diciembre de 2010, conforme al contrato de aportaciones no dinerarias de 6 de diciembre de 2010, la Sociedad adquiere de la entidad que realiza las aportaciones no dinerarias, J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, con domicilio social en Luxemburgo (LU), 26 000 acciones nominativas con un valor nominal de 1 USD cada una de SIBTL Holding Ltd., con domicilio social en Nassau (BS), por un precio y un valor de 226 160 715 CHF, por lo cual la entidad que realiza las aportaciones no dinerarias recibirá 67 855 acciones nominativas con un valor nominal de 1000 CHF cada una y se le abonarán a las reservas 158 305 715 CHF como prima de emisión.

**Artículo 3c:**

En el marco de la ampliación de capital de 31 de julio de 2012, conforme al contrato de aportaciones no dinerarias de 31 de julio de 2012, la Sociedad adquiere de la entidad que realiza las aportaciones no dinerarias, J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, con domicilio social en Luxemburgo (LU),

- (i) 4000 acciones nominativas con un valor nominal de 1000 CHF cada una de Eichbaum Holding AG, con domicilio social en Basilea, por un precio y un valor de 309 831 410 CHF, por lo cual la entidad que realiza las aportaciones no dinerarias recibirá 92 949 acciones nominativas con un valor nominal de 1000 CHF cada una y se le abonarán a las reservas 216 882 410 CHF como prima de emisión; y
- (ii) 20 216 929 acciones nominativas con un valor nominal de 0,35 CHF cada una (acciones de la categoría B) de Bank Sarasin & Cie AG, con domicilio social en Basilea, por un precio y un valor de 545 857 083 CHF, por lo cual la entidad que realiza las aportaciones no dinerarias recibirá 163 757 acciones nominativas con un valor nominal de 1000 CHF cada una y se le abonarán a las reservas 382 100 083 CHF como prima de emisión.

**Artículo 3d:**

En el marco de la ampliación de capital de 19 de octubre de 2012, conforme al contrato de aportaciones no dinerarias de 19 de octubre de 2012, la Sociedad adquiere de la entidad que realiza las aportaciones no dinerarias, J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, con domicilio social en Luxemburgo (LU), 42 385 acciones nominativas con un valor nominal de 1 CHF cada una de JSH S.A., con domicilio social en Luxemburgo (LU), por un precio y un valor de 1 173 141 975,84 CHF, por lo cual la entidad que realiza las aportaciones no dinerarias recibirá 351 942 acciones

nominativas con un valor nominal de 1000 CHF cada una y se le abonarán a las reservas 821 199 975,84 CHF como prima de emisión.

#### **Artículo 4: Acciones**

- 1) La Sociedad, en lugar de acciones individuales, podrá emitir certificados relativos a una pluralidad de acciones. Los certificados podrán ser canjeados gratuitamente en todo momento por certificados más pequeños y la correspondiente cifra de acciones.
- 2) Las acciones o los certificados llevarán la firma de dos miembros del consejo de administración. Las firmas podrán ser firmas facsímil o electrónicas.
- 3) Las acciones serán indivisibles frente a la Sociedad. La Sociedad reconoce únicamente a un representante por cada acción.

#### **Artículo 5: Accionistas**

- 1) Se considerará accionista o usufructuario de acciones nominativas de la Sociedad a aquel que esté inscrito en el libro de acciones, y podrá ejercer los derechos corporativos de las acciones nominativas aquel que se identifique mediante la inscripción en el libro de acciones.
- 2) La propiedad o el usufructo de una acción y cualquier ejercicio de los derechos de accionista requerirá el reconocimiento de los estatutos en su versión en vigor.

#### **Artículo 6: Libro de acciones y registro de los beneficiarios económicos**

- 1) La Sociedad llevará un libro de acciones relativo a todas las acciones nominativas en el que se registrarán los propietarios y usufructuarios con sus nombres y direcciones.
- 2) La inscripción en el libro de acciones exige un certificado relativo a la adquisición de la propiedad de la acción nominativa o a la constitución de un usufructo.
- 3) La Sociedad deberá acreditar la inscripción en el título de la acción o en el certificado.
- 4) Desde la fecha de la convocatoria de una junta general hasta el día siguiente a la junta general no se realizarán inscripciones en el libro de acciones.
- 5) La Sociedad, tras oír a los afectados, podrá suprimir inscripciones en el libro de acciones si estas se perfeccionaron mediante datos falsos. El comprador deberá ser informado de inmediato de la supresión.

- 6) Si un accionista cambia de dirección, deberá comunicar a la Sociedad la nueva dirección. Hasta que se haga ese anuncio, todas las notificaciones por carta de la Sociedad se realizarán con validez legal a la dirección para notificaciones inscrita en el libro de acciones.
- 7) La Sociedad mantiene el registro exigido legalmente de beneficiarios económicos de las acciones, en el que se registran los beneficiarios económicos con su nombre y dirección.
- 8) Los accionistas deberán informar a la Sociedad de cualquier modificación en los nombres o direcciones de notificación de los beneficiarios económicos.
- 9) Los accionistas podrán ejercer los derechos corporativos o reclamar los derechos patrimoniales sobre las acciones nominativas, una vez que hayan cumplido las obligaciones de notificación antes mencionadas con respecto a los beneficiarios económicos.

### **Artículo 7: Transferencia de acciones**

La transferencia de acciones nominativas mediante negocio jurídico se realizará mediante declaración de cesión escrita en el sentido de los artículos 164 y siguientes del Código de Obligaciones (OR) o, en caso de que se hubieran expedido títulos de las acciones o certificados, mediante la entrega al comprador del título de la acción o del certificado endosados.

## **TÍTULO 3: ORGANIZACIÓN**

### **Artículo 8 Órganos**

Los órganos de la Sociedad son:

- La junta general
- El consejo de administración
- El órgano auditor

### **Punto 3.1: Junta general**

### **Artículo 9: Facultades**

- 1) La junta general es el órgano supremo de la Sociedad.
- 2) La junta general dispone de las facultades que le corresponden según la Ley y los presentes estatutos.

### **Artículo 10: Juntas generales, convocatoria, orden del día**

- 1) La junta general ordinaria se celebrará anualmente dentro de los 6 meses siguientes al cierre del ejercicio. Las juntas extraordinarias se convocarán con la frecuencia que sea necesaria.
- 2) La junta general la convocará el consejo de administración y, de ser necesario, el órgano auditor. A los liquidadores también les corresponderá un derecho a convocar la junta general.
- 3) La convocatoria de una junta general también podrán exigirla uno o varios accionistas que, en total, representen como mínimo el 10 % del capital en acciones. Los accionistas que representan en total al menos el 5 % por ciento del capital en acciones podrán exigir que se incluya un asunto en el orden del día.
- 4) La solicitud de convocatoria de una junta general deberá realizarse por escrito dirigido al consejo de administración. Si se presenta tal solicitud, la convocatoria a la junta general deberá realizarse en un plazo de 60 días. La solicitud de inclusión de un asunto en el orden del día, incluidas las peticiones, deberá presentarse por escrito al consejo de administración en un plazo publicado por la Sociedad.
- 5) Los miembros del consejo de administración o de la dirección comercial estarán facultados para participar en la junta general y podrán emitir una declaración para cada punto del orden del día. El consejo de administración, además, podrá presentar peticiones sobre cada punto del orden del día.

### **Artículo 11: Forma**

- 1) La junta general se convocará a más tardar 20 días antes de la fecha de la junta mediante comunicación escrita, enviada por correo postal, electrónico, fax o un medio de comunicación equivalente dirigida a cada accionista o usufructuario inscrito en el libro de acciones o mediante publicación en el Boletín Oficial de Comercio Suizo. En la convocatoria deberán comunicarse la fecha, la hora y el lugar de la junta general y el orden del día (lista de asuntos a tratar), así como las solicitudes del consejo de administración y de los accionistas que han exigido que se celebre una junta general de socios o que se incluya un asunto en el orden del día.
- 2) El consejo de administración determinará el lugar de la junta general que también podrá celebrarse en el extranjero. En tal caso, el consejo de administración podrá renunciar a que se designe un representante independiente de los derechos de voto a condición de que todos los accionistas se muestren conformes.

- 3) El consejo de administración podrá prever que los accionistas que no se encuentran presentes en el lugar de la junta general puedan ejercer sus derechos por vía electrónica, por teléfono o por videoconferencia.
- 4) Podrá celebrarse una junta general con medios electrónicos (incluidos el teléfono o la videoconferencia) sin un lugar de celebración. En este caso, el consejo de administración podrá renunciar a que se designe un representante independiente de los derechos de voto.
- 5) A más tardar 20 días antes de la junta general ordinaria, deberán presentarse para su consulta el informe comercial y el informe de auditoría a los accionistas en el domicilio social. Si no puede accederse a esta documentación electrónicamente, cada accionista podrá exigir que se le notifique a su debido tiempo una copia de estos documentos. Los accionistas nominativos deberán ser informados en la convocatoria a la junta general ordinaria.
- 6) No podrán adoptarse acuerdos sobre las solicitudes que no se hayan anunciado debidamente en los asuntos a tratar; se exceptúan las solicitudes de convocatoria de una junta general extraordinaria, de realización de una inspección especial o la elección de un órgano auditor. No se requerirá el anuncio previo para presentar solicitudes en el marco de las cuestiones que van a tratarse ni para llevar a cabo negociaciones sin adopción de acuerdos.

#### **Artículo 12: Junta universal**

- 1) En caso de que no se presente ninguna objeción, los propietarios o representantes de todas las acciones podrán celebrar una junta general sin respetar los requisitos de forma previstos para su convocatoria. En caso de que los propietarios o representantes de todas las acciones estén presentes, en dicha junta podrán tratarse todos los asuntos que corresponda tratar a la junta general y adoptar acuerdos válidamente.
- 2) También podrá celebrarse una junta general sin respetar los requisitos de forma prescritos para la convocatoria, si los acuerdos se adoptan por escrito en papel o en forma electrónica, siempre que ningún accionista o su representante exija que se realicen consultas verbales.

#### **Artículo 13: Presidencia, secretario, escrutador**

- 1) La presidencia en la junta general la ostentará el presidente del consejo de administración y, si este no pudiera, un eventual vicepresidente u otro miembro elegido por el consejo de administración de entre sus miembros y si ninguno de los antes citados pudiera, un presidente específico para esa jornada elegido por la junta general.

- 2) El presidente de la junta general designará al secretario y, de ser necesario, a los escrutadores que no requerirán ser accionistas.

#### **Artículo 14: Derecho al voto, representación**

- 1) Cada acción dará derecho a un voto.
- 2) Los accionistas podrán representar directamente a sus acciones o delegar la representación en un tercero que no requerirá ser accionista.
- 3) Los representantes deberán presentar un poder escrito del representado y deberán seguir las instrucciones del representado.

#### **Artículo 15: Cuórum**

La junta general tendrá cuórum con independencia del número de accionistas presentes o los votos de las acciones representados.

#### **Artículo 16: Adopción de acuerdos**

- 1) La junta general adoptará sus acuerdos y realizará sus elecciones con mayoría absoluta de los votos de las acciones representadas, excluyéndose los votos en blanco o inválidos, salvo que la Ley o los estatutos dispongan algo distinto.
- 2) En caso de empate en los votos, se considerará que la resolución no se ha perfeccionado y la elección se realizará por sorteo.
- 3) Las votaciones y elecciones se realizarán a mano alzada, salvo que el presidente de la junta general ordene la emisión secreta de los votos o la junta general así lo acuerde.

#### **Artículo 17: Actas**

- 1) El consejo de administración se ocupará de llevar un acta. En dicha acta se hará constar: el principio y el fin de la junta, el número, tipo y valor nominal de las acciones representadas por los accionistas, los órganos, los representantes independientes de los derechos de voto y los representantes depositarios; los acuerdos y los resultados de las votaciones; las solicitudes de información y las respuestas dadas; las declaraciones en acta de los accionistas.
- 2) El acta deberá ir firmada por el presidente y el secretario.

## **Punto 3.2: Consejo de administración**

### **Artículo 18: Composición**

- 1) El consejo de administración de la Sociedad estará compuesto por al menos tres miembros elegidos por la junta general.
- 2) El presidente o el vicepresidente de la junta general deberán tener su domicilio en Suiza.

### **Artículo 19: Duración del cargo**

- 1) Los miembros del consejo de administración serán elegidos para una duración en el cargo de un año, considerándose como año el período desde la junta general ordinaria hasta el término de la junta inmediatamente siguiente. Los nuevos miembros elegidos durante un período de mandato, serán elegidos para el resto de la duración del mandato vigente.
- 2) La reelección estará permitida.

### **Artículo 20: Funciones**

- 1) El consejo de administración podrá adoptar acuerdos sobre todos los asuntos que no estén asignados por la Ley, los estatutos o reglamentos a la junta general u otro órgano.
- 2) El consejo de administración podrá asignar la preparación y ejecución de sus acuerdos o la supervisión de las operaciones a comités y a miembros concretos. Deberá procurar que se presenten suficientes informes a sus miembros.

### **Artículo 21: Órgano de administración**

- 1) El consejo de administración transferirá las operaciones diarias de la Sociedad a un órgano de administración conforme al reglamento de organización que deberá dictarse.
- 2) El reglamento de organización regulará la gestión, determinará los puestos necesarios a estos efectos, describirá sus tareas y, en concreto, regulará la presentación de informes.

### **Artículo 22: Constitución**

- 1) El consejo de administración se constituirá a sí mismo. Elegirá al presidente de entre sus miembros y, a lo sumo, a un vicepresidente; la duración del cargo coincidirá con la duración del cargo de miembro del consejo de administración.

- 2) El consejo de administración elegirá un secretario que no necesitará ser miembro del consejo de administración.

### **Artículo 23: Juntas, convocatoria, orden del día**

- 1) El consejo de administración se reunirá con la frecuencia que lo exijan los negocios, pero, por regla general, al menos una vez por trimestre y si un miembro del consejo de administración exige al presidente la convocatoria de un junta indicando los motivos.
- 2) El consejo de administración será convocado por el presidente o, si este no pudiera, por el vicepresidente.
- 3) La convocatoria del consejo de administración deberá realizarse por escrito al menos 5 días antes del día de la junta. En casos de urgencia, no será necesario respetar el plazo. En la convocatoria deberán comunicarse el día, la hora y el lugar de la junta y el orden del día (lista de asuntos a tratar).
- 4) Solo podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos del orden del día que no se anuncien en la lista de asuntos a tratar en caso de que todos los miembros del consejo de administración se encuentren presentes.

### **Artículo 24: Presidencia, secretario**

- 1) De la presidencia del consejo de administración se ocupará el presidente, si este no pudiera, un vicepresidente u otro miembro elegido por el consejo de administración de entre sus miembros.
- 2) De llevar las actas se ocupará el secretario del consejo de administración y, si este no pudiera, un secretario que designará el presidente y que no necesitará ser miembro del consejo de administración.

### **Artículo 25: Cuórum**

- 1) El consejo de administración tendrá cuórum cuando se encuentre presente la mayoría de los miembros del consejo de administración.
- 2) No deberá respetarse ningún cuórum de presencia si únicamente se trata de determinar que se ha realizado una ampliación de capital y acordar la posterior modificación de los estatutos.

Ana Ernestina Sánchez Ibáñez  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224



### **Artículo 26: Adopción de acuerdos**

- 1) El consejo de administración adoptará sus acuerdos y realizará sus votaciones por mayoría de votos de los miembros presentes. En caso de empate en los votos, el voto del presidente será de calidad.
- 2) Se considerará que está presente un miembro del consejo de administración si participa por vía telefónica, por videoconferencia o un medio de comunicación equivalente, dándose preferencia a la presencia en persona.
- 3) Los acuerdos del consejo de administración también podrán adoptarse en forma de resolución adoptada por circular (p. ej. vía correo postal, electrónico, fax o medio de comunicación equivalente), salvo que un miembro exija que se realicen consultas verbales con motivo de una junta.
- 4) Las resoluciones adoptadas por circular deberán adoptarse por mayoría de todos los miembros del consejo de administración.

### **Artículo 27: Actas**

- 1) Deberá levantarse acta sobre las negociaciones y acuerdos del consejo de administración; dicha acta la firmarán el presidente y el secretario o el encargado de levantar acta. Las resoluciones adoptadas por circular se incluirán en la siguiente acta del consejo de administración.
- 2) Las actas deberá autorizarlas el consejo de administración en la siguiente junta.

### **Punto 3.3: Órgano auditor**

#### **Artículo 28: Elección**

La junta general ordinaria elegirá un auditor o varios auditores como órgano auditor que deberán cumplir los requisitos relacionados con cualificación e independencia, así como las funciones previstas por Ley.

#### **Artículo 29: Duración del cargo**

- 1) El órgano auditor será elegido para una duración en el cargo de un año, considerándose como año el período desde la junta general ordinaria hasta el término de la junta inmediatamente siguiente.
- 2) La reelección estará permitida.

Ana Ernestina Sánchez Ibáñez  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224



### **Artículo 30: Funciones**

La Sociedad someterá sus cuentas anuales y, en su caso, sus estados financieros consolidados a una auditoría ordinaria realizada por un auditor. El órgano auditor tendrá las funciones previstas en la Ley.

## **TÍTULO 4: REPRESENTACIÓN**

### **Artículo 31: Poder de representación**

- 1) El consejo de administración designará a los miembros del consejo de administración y terceros facultados externamente para representar a la Sociedad (directores, administradores, personas facultadas para firmar, apoderados, apoderados generales) y determinará el tipo de sus firmas. Únicamente los miembros del consejo de administración, los directores, administradores, las personas facultadas para firmar y los apoderados inscritos en el Registro Mercantil como facultados para firmar, así como los apoderados generales designados por el consejo de administración estarán facultados para representar externamente a la Sociedad.
- 2) Al menos un miembro del consejo de administración deberá tener facultades para representar a la Sociedad.
- 3) La Sociedad deberá poder estar representada por una persona que tenga su domicilio en Suiza. Este requisito podrá cumplirlo un miembro del consejo de administración o de la dirección comercial.

### **Artículo 32: Firma**

- 1) Las personas facultadas para representar a la Sociedad deberán firmar añadiendo su firma a la razón social de la Sociedad. Para que la firma en nombre de una sociedad sea vinculante, se requerirán por regla general dos firmas.
- 2) Las firmas electrónicas equivalen a las firmas manuscritas, salvo que en una disposición legal o contractual se disponga algo distinto.

## **TÍTULO 5: COMUNICACIONES**

### **Artículo 33: Órgano de publicación, comunicaciones**

- 1) El órgano de publicación de la Sociedad es el Boletín Oficial del Comercio Suizo. El consejo de administración podrá designar también a otros órganos de publicación.

- 2) Si en los presentes estatutos no se prevé algo distinto, las comunicaciones y comunicados a los accionistas de la Sociedad se realizarán en el órgano de publicación.

## **TÍTULO 6: INFORME COMERCIAL, CONTABILIDAD**

### **Artículo 34: Ejercicio**

El ejercicio de la Sociedad comenzará el 1 de enero y terminará el 31 de diciembre, por primera vez el 31 de diciembre de 2000.

### **Artículo 35: Informe comercial**

- 1) El consejo de administración elaborará para cada ejercicio un informe comercial compuesto por el informe anual, las cuentas anuales y unas cuentas consolidadas si la Ley las exige.
- 2) El informe anual presentará la evolución comercial, así como la situación económica y financiera de la sociedad. Indicará las ampliaciones de capital que se hayan producido en el ejercicio e incluirá el certificado de auditoría.
- 3) Las cuentas anuales estarán compuestas por la cuenta de resultados, el balance y la memoria. Deberán redactarse conforme a las disposiciones legales.

## **TÍTULO 7: APLICACIÓN DE BENEFICIOS**

### **Artículo 36: Aplicación de los beneficios**

El beneficio anual contabilizado en las cuentas anuales, salvo lo dispuesto en las disposiciones legales de obligado cumplimiento, deberá utilizarse conforme a las resoluciones de la junta general.

## **TÍTULO 8: DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN**

### **Artículo 37: Disolución**

La disolución de la Sociedad se realizará conforme a la Ley. La junta general podrá acordar en todo momento la disolución.

### **Artículo 38: Liquidación**

La liquidación de la Sociedad se realizará conforme a la Ley.

**Ana Ernestina Sánchez Ibáñez**  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224



## TÍTULO 9: VARIOS

### Artículo 39: Entrada en vigor

- 1) Los estatutos entraron en vigor el 15 de diciembre de 1999. Desde entonces se han modificado en varias ocasiones, la última vez el 4 de abril de 2024.
- 2) El texto alemán de los estatutos es jurídicamente vinculante.

En Basilea, a 4 de abril de 2024

Ana Ernestina Sánchez Ibáñez  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224



## ELEVACIÓN A PÚBLICO DE LA CONFORMIDAD

Mediante el presente documento, el Notario infrascrito de Basilea, Marius Meier, con despacho profesional en Lange Gasse 15, 4052 Basilea, certifica en documento público que el anterior texto de los estatutos coincide literalmente con los estatutos vigentes de J. Safra Sarasin Holding AG, en Basilea, según se acordaron con motivo de la junta genera. extraordinaria del día de hoy.

En Basilea, el 4 (cuatro) de abril de 2024 (dos mil veinticuatro)

[Consta sello redondo de Marius Meier, [Consta firma manuscrita]  
lic. iur, Notarius Basiliensis]

Prot. genera. n.º 108 /2024



**COPIA LEGALIZADA**

En Basilea, el 16 (dieciséis) de abril de 2024 (dos mil veinticuatro)

[Consta sello redondo de Marius Meier, [Consta firma manuscrita]  
iur, Notarius Basiliensis]

Leg. Prof. n.º 147/2024

[Consta sello redondo de la  
Oficina del Registro Mercantil  
del cantón de Basilea ciudad]

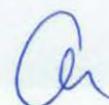
[Consta sello: Se certifica que la copia que antecede de los  
estatutos / la escritura fundacional coincide con aquella que se  
tomó como base en la última inscripción en el Registro  
Mercantil de la ciudad de Basilea para esta empresa. En  
Basilea, a 4 de junio de 2024 Oficina del Registro Mercantil del  
cantón de Basilea ciudad. Firma manuscrita ]

Ana Ernestina Sánchez Ibóñez  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224



[Consta apostilla redactada también en castellano]

**Ana Ernestina Sánchez Ibáñez**  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224



Firmado digitalmente por: Elwin Russo  
Se certifica oficialmente que esta copia coincide  
con el documento original.  
El documento original está en papel.  
Fecha:  
18/04/2024

[Consta escudo]  
Confederación Suiza

**Confirmación de admisión**  
del Registro Suizo de Fedatarios [www.upreg.ch](http://www.upreg.ch)

Apellido y nombre, NIF-IVA                      **Elwin Russo, CHE-164.633.502**

Denominación de la profesión/cargo                      **BS - empleado/a de la Oficina del Registro Mercantil**

La persona antes mencionada está autorizada para elaborar legalizaciones por el Registro Mercantil del **cantón de Basilea Ciudad** conforme al Derecho Federal.

Verificación: [www.validator.ch](http://www.validator.ch)

[Documento original redactado también en francés e italiano]

[Consta sello de lacre]

Ana Ernestina Sánchez Ibáñez  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224



### **Certificación**

Doña Ana Ernestina Sánchez Ibáñez, Traductora-Intérprete Jurada de alemán, en virtud del título otorgado por el Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y exacta al español de un documento redactado en alemán.

En Madrid, a 10 de junio de 2024



**Ana Ernestina Sánchez Ibáñez**  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224



# J. Safra Sarasin

## STATUTEN DER

**J. Safra Sarasin Holding AG**

## ARTICLES OF ASSOCIATION OF

**J. Safra Sarasin Holding Ltd.**

10 JUN. 2024

**Ana Ernestina Sánchez Ibáñez**  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224

# Inhaltsverzeichnis

# Table of Contents

## TITEL 1:

### FIRMA, SITZ, DAUER, ZWECK

Artikel 1: Firma, Sitz, Dauer

Artikel 2: Zweck

## TITEL 2:

### AKTIENKAPITAL, AKTIEN, AKTIONÄRE

Artikel 3: Aktienkapital

Artikel 4: Aktien

Artikel 5: Aktionäre

Artikel 6: Aktienbuch und Verzeichnis der wirtschaftlich berechtigten Personen

Artikel 7: Übertragung von Aktien

## TITEL 3:

### ORGANISATION

Artikel 8: Organe

## Ziffer 3.1:

### Generalversammlung

Artikel 9: Befugnisse

Artikel 10: Generalversammlungen, Einberufung, Traktandierung

Artikel 11: Form der Einberufung

Artikel 12: Universalversammlung

Artikel 13: Vorsitz, Protokollführer, Stimmzähler

Artikel 14: Stimmrecht, Vertretung

Artikel 15: Beschlussfähigkeit

Artikel 16: Beschlussfassung

Artikel 17: Protokoll

## Ziffer 3.2:

### Verwaltungsrat

Artikel 18: Zusammensetzung

Artikel 19: Amtsdauer

Artikel 20: Aufgaben

Artikel 21: Geschäftsführung

Artikel 22: Konstituierung

Artikel 23: Sitzungen, Einberufung, Traktandierung

Artikel 24: Vorsitz, Protokollführer

Artikel 25: Beschlussfähigkeit

Artikel 26: Beschlussfassung

## TITLE 1:

### NAME, SEAT, DURATION, CORPORATE PURPOSE

4 Article 1: Name, seat, duration

4 Article 2: Corporate purpose

## TITLE 2:

### SHARE CAPITAL, SHARES, SHAREHOLDERS

4 Article 3: Share capital

6 Article 4: Shares

6 Article 5: Shareholders

7 Article 6: Share register and register of beneficial owners

8 Article 7: Transfer of shares

## TITLE 3:

### ORGANISATION

8 Article 8: Bodies

## Number 3.1:

### General Meeting

8 Article 9: Competencies

9 Article 10: General meetings, convocation, agenda

10 Article 11: Form of convening

11 Article 12: Universal meeting

11 Article 13: Chairman, secretary, scrutineers

12 Article 14: Voting rights, representation

12 Article 15: Quorum

12 Article 16: Decisions

12 Article 17: Minutes

## Number 3.2:

### Board of directors

13 Article 18: Composition

13 Article 19: Duration of duties

13 Article 20: Powers and duties

14 Article 21: Management

14 Article 22: Internal constitution

14 Article 23: Meetings, convocations, agenda

15 Article 24: Chairman, secretary

15 Article 25: Quorum

15 Article 26: Decisions

Artikel 27: Protokoll	16	Article 27: Minutes	16
<b>Ziffer 3.3:</b>		<b>Number 3.3:</b>	
<b>Revisionsstelle</b>		<b>Auditors</b>	
Artikel 28: Wahl	16	Article 28: Election	16
Artikel 29: Amtsdauer	16	Article 29: Term	16
Artikel 30: Aufgaben	17	Article 30: Duties	17
<b>TITEL 4:</b>		<b>TITLE 4:</b>	
<b>VERTRETUNG</b>		<b>REPRESENTATIONS</b>	
Artikel 31: Vertretungsbefugnis	17	Article 31: Power of representation	17
Artikel 32: Zeichnung	17	Article 32: Signature	17
<b>TITEL 5:</b>		<b>TITLE 5:</b>	
<b>BEKANNTMACHUNGEN</b>		<b>PUBLICATIONS</b>	
Artikel 33: Publikationsorgan, Mitteilungen	18	Article 33: Publications bodies, communication	18
<b>TITEL 6:</b>		<b>TITLE 6:</b>	
<b>GESCHÄFTSBERICHT, RECHNUNGSLEGUNG</b>		<b>ANNUAL REPORT, ACCOUNTING</b>	
Artikel 34: Geschäftsjahr	18	Article 34: Business year	18
Artikel 35: Geschäftsbericht	18	Article 35: Management report	18
<b>TITEL 7:</b>		<b>TITLE 7:</b>	
<b>GEWINNVERWENDUNG</b>		<b>APPROPRIATION OF EARNINGS</b>	
Artikel 36: Gewinnverwendung	19	Article 36: Appropriation of earnings	19
<b>TITEL 8:</b>		<b>TITLE 8:</b>	
<b>AUFLÖSUNG, LIQUIDATION</b>		<b>DISSOLUTION, LIQUIDATION</b>	
Artikel 37: Auflösung	19	Article 37: Dissolution	19
Artikel 38: Liquidation	19	Article 38: Liquidation	19
<b>TITEL 9:</b>		<b>TITLE 9:</b>	
<b>VERSCHIEDENES</b>		<b>MISCELLANEOUS</b>	
Artikel 39: Inkrafttreten	19	Article 39: Entry in force	19

10 JUN. 2024

Ana Ernestina Sánchez Ibáñez  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224

## **TITEL 1: FIRMA, SITZ, DAUER, ZWECK**

### **Artikel 1: Firma, Sitz, Dauer**

Unter der Firma

**J. Safra Sarasin Holding AG  
(J. Safra Sarasin Holding SA)  
(J. Safra Sarasin Holding Ltd.)**

besteht eine Aktiengesellschaft (die «Gesellschaft») von unbeschränkter Dauer mit Sitz in Basel gemäss den vorliegenden Statuten (die «Statuten») und dem Schweizerischen Obligationenrecht («OR»).

### **Artikel 2: Zweck**

- 1) Zweck der Gesellschaft ist das Halten von Beteiligungen im In- und Ausland an Gesellschaften, die im Finanz- und Bankenbereich tätig sind.
- 2) Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften errichten, sich mit anderen Unternehmen zusammenschliessen und Unternehmen, an denen sie beteiligt ist, direkt oder indirekt finanzieren.
- 3) Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Grundstücke erwerben, halten, belasten und veräussern soweit gesetzlich zulässig.

## **TITEL 2: AKTIENKAPITAL, AKTIEN, AKTIONÄRE**

### **Artikel 3: Aktienkapital**

- 1) Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 848'245'000 und ist vollständig liberiert.
- 2) Es ist eingeteilt in 848'245 Namenaktien Nr. 1 bis 848'245 im Nennwert von je CHF 1'000.

## **TITLE 1: NAME, SEAT, DURATION, CORPORATE PURPOSE**

### **Article 1: Name, seat, duration**

There exists under the name

**J. Safra Sarasin Holding Ltd.  
(J. Safra Sarasin Holding AG)  
(J. Safra Sarasin Holding SA)**

a company limited by shares (the "Company"), whose duration is unlimited and whose seat is in Basel, and which is governed by the present Articles of Association (the "Articles") and by the Swiss Code of Obligations ("CO").

### **Article 2: Corporate purpose**

- 1) The purpose of the Company is the holding of participations in Switzerland and abroad in companies mainly active in the banking and finance area.
- 2) The Company may set up branch offices and subsidiaries in Switzerland and abroad, merge with other companies and finance directly or indirectly companies in which it holds participations.
- 3) The Company may acquire, hold, charge and sell real estate in Switzerland and abroad, within the limits permitted by law.

## **TITLE 2: SHARE CAPITAL, SHARES, SHAREHOLDERS**

### **Article 3: Share capital**

- 1) The share capital of the Company amounts to CHF 848'245'000 and is fully paid-in.
- 2) It is divided into 848'245 registered shares numbered from 1 to 848'245 of a nominal value of CHF 1'000 each

**10 JUN. 2024**

**Ana Ernestina Sánchez Ibáñez**  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 1224 4/20

### **Artikel 3a**

Die Gesellschaft übernimmt im Rahmen der Kapitalerhöhung vom 6. Dezember 2010 gemäss Sacheinlagevertrag vom 6. Dezember 2010 von der Sacheinlegerin J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, mit Sitz in Luxembourg (LU), 14'100 Aktien ohne Nennwert der Banque Safra-Luxembourg SA, mit Sitz in Luxembourg (LU), zu einem Preis und im Wert von CHF 239'116'086, wofür der Sacheinlegerin 71'742 Namenaktien im Nennwert von je CHF 1'000 zukommen und CHF 167'374'086 als Agio den Reserven gutgeschrieben werden.

### **Artikel 3b:**

Die Gesellschaft übernimmt im Rahmen der Kapitalerhöhung vom 6. Dezember 2010 gemäss Sacheinlagevertrag vom 6. Dezember 2010 von der Sacheinlegerin J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, mit Sitz in Luxembourg (LU), 26'000 Namenaktien im Nennwert von je USD 1 der SIBTL Holding Ltd., mit Sitz in Nassau (BS), zu einem Preis und Wert von CHF 226'160'715, wofür der Sacheinlegerin 67'855 Namenaktien im Nennwert von je CHF 1'000 zukommen und CHF 158'305'715 als Agio den Reserven gutgeschrieben werden.

### **Artikel 3c:**

Die Gesellschaft übernimmt im Rahmen der Kapitalerhöhung vom 31. Juli 2012 gemäss Sacheinlagevertrag vom 31. Juli 2012 von der Sacheinlegerin J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, mit Sitz in Luxembourg (LU)

- (i) 4'000 Namenaktien im Nennwert von je CHF 1'000 der Eichbaum Holding AG, mit Sitz in Basel, zu einem Preis und Wert von CHF 309'831'410, wofür der Sacheinlegerin 92'949 Namenaktien im Nennwert von je CHF 1'000 zukommen und CHF 216'882'410 als Agio den Reserven gutgeschrieben werden; und
- (ii) 20'216'929 Namenaktien im Nennwert von je CHF 0.35 (Aktien Kategorie B) der Bank Sarasin & Cie AG, mit Sitz in Basel, zu einem Preis und Wert von CHF 545'857'083, wofür der Sacheinlegerin

### **Article 3a:**

Pursuant to a contribution in kind agreement dated December 6, 2010, the share capital increase of the Company of December 6, 2010 was subscribed by J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, whose seat is in Luxembourg (LU), by contribution in kind of 14'100 shares without nominal value in Banque Safra-Luxembourg SA, whose seat is in Luxembourg (LU), at the price and value of CHF 239'116'086, in exchange of which the contributor received 71'742 registered shares of a nominal value of CHF 1'000 each and the surplus, i.e. CHF 167'374'086 being premium/agio.

### **Article 3b:**

Pursuant to a contribution in kind agreement dated December 6, 2010, the share capital increase of the Company of December 6, 2010 was subscribed by J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, whose seat is in Luxembourg (LU), by contribution in kind of 26'000 shares of a nominal value of USD 1 each in SIBTL Holding Ltd., whose seat is in Nassau (BS), at the price and value of CHF 226'160'715, in exchange of which the contributor received 67'855 registered shares of a nominal value of CHF 1'000 each and the surplus, i.e. CHF 158'305'715 being premium/agio.

### **Article 3c:**

Pursuant to a contribution in kind agreement dated July 31, 2012, the share capital increase of the Company of July 31, 2012 was subscribed by J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, whose seat is in Luxembourg (LU), by contribution in kind

- (i) of 4'000 registered shares of a nominal value of CHF 1'000 each, in Eichbaum Holding AG, whose seat is in Basel, at the price and value of CHF 309'831'410, in exchange of which the contributor received 92'949 registered shares of a nominal value of CHF 1'000 each and the surplus, i.e. CHF 216'882'410 being premium/agio; and
- (ii) of 20'216'929 registered B shares of a nominal value of CHF 0.35 each, in Bank Sarasin & Cie AG, whose seat is in Basel, at the price and value of CHF 545'857'083, in exchange of which the

163'757 Namenaktien im Nennwert von je CHF 1'000 zukommen und CHF 382'100'083 als Agio den Reserven gutgeschrieben werden.

**Artikel 3d:**

Die Gesellschaft übernimmt im Rahmen der Kapitalerhöhung vom 19. Oktober 2012 gemäss Sacheinlagevertrag vom 19. Oktober 2012 von der Sacheinlegerin J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, mit Sitz in Luxembourg (LU), 42'385 Namenaktien im Nennwert von je CHF 1 der JSH S.A., mit Sitz in Luxembourg (LU), zu einem Preis und Wert von CHF 1'173'141'975.84, wofür der Sacheinlegerin 351'942 Namenaktien im Nennwert von je CHF 1'000 zukommen und CHF 821'199'975.84 als Agio den Reserven gutgeschrieben werden.

**Artikel 4: Aktien**

- 1) Die Gesellschaft kann an Stelle von einzelnen Aktien Zertifikate über eine Mehrzahl von Aktien ausgeben. Zertifikate können jederzeit kostenlos gegen kleinere Zertifikate oder die entsprechende Anzahl Aktien umgetauscht werden.
- 2) Aktien bzw. Zertifikate tragen die Unterschrift von zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Diese Unterschriften können Faksimile- oder elektronische Unterschriften sein.
- 3) Die Aktien sind der Gesellschaft gegenüber unteilbar. Die Gesellschaft anerkennt nur einen Vertreter für jede Aktie.

**Artikel 5: Aktionäre**

- 1) Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt als Aktionär oder Nutzniesser von Namenaktien, wer im Aktienbuch eingetragen ist, und kann die Mitgliedschaftsrechte aus Namenaktien ausüben, wer durch den Eintrag im Aktienbuch ausgewiesen ist.
- 2) Das Eigentum oder die Nutzniessung an einer Aktie und jede Ausübung von Aktionärsrechten

contributor received 163'757 registered shares of a nominal value of CHF 1'000 each and the surplus, i.e. CHF 382'100'083 being premium/agio.

**Article 3d:**

Pursuant to a contribution in kind agreement dated October 19, 2012, the share capital increase of the Company of October 19, 2012 was subscribed by J. Safra Holdings International (Luxembourg) SA, whose seat is in Luxembourg (LU), by contribution in kind of 42'385 registered shares of a nominal value of CHF 1 each in JSH S.A., whose seat is in Luxembourg (LU) at the price and value of CHF 1'173'141'975.84, in exchange of which the contributor received 351'942 registered shares of a nominal value of CHF 1'000 each and the surplus, i.e. CHF 821'199'975.84 being premium/agio.

**Article 4: Shares**

- 1) The Company may instead of individual shares issue certificates incorporating several shares. The certificates may, at any time, be exchanged against certificates representing a lower number of shares or against the corresponding number of shares.
- 2) The shares, respectively the certificates, are signed by two board members. The signatures may be facsimile or electronic signatures.
- 3) The shares may not be split toward the Company. The Company only recognises one representative for each share.

**Article 5: Shareholders**

- 1) In relation to the Company, only the persons entered in the share register shall be considered to be shareholders or usufructuaries. The person who is entitled to exercise the social rights attributed to registered shares is the person registered in the share register.
- 2) The ownership or usufruct of a share and the exercise of any related shareholders rights

schliesst die Anerkennung der Statuten in der jeweils gültigen Fassung in sich.

implies the acknowledgement of and agreement with the current Articles of Association.

**Artikel 6: Aktienbuch und Verzeichnis der wirtschaftlich berechtigten Personen**

- 1) Die Gesellschaft führt über die Namenaktien ein Aktienbuch, in welches die Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Adresse eingetragen werden.
- 2) Die Eintragung in das Aktienbuch setzt einen Ausweis über den Erwerb der Namenaktie zu Eigentum oder die Begründung einer Nutzniessung voraus.
- 3) Die Gesellschaft muss die Eintragung auf dem Aktientitel bzw. auf dem Zertifikat bescheinigen.
- 4) Vom Datum der Einberufung einer Generalversammlung bis zu dem auf die Generalversammlung folgenden Tag erfolgen keine Eintragungen im Aktienbuch.
- 5) Die Gesellschaft kann nach Anhörung des Betroffenen Eintragungen im Aktienbuch streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der Erwerber muss über die Streichung sofort informiert werden.
- 6) Wechselt ein Aktionär seine Adresse, so hat er der Gesellschaft die neue Adresse bekannt zu geben. Bis zu dieser Bekanntgabe erfolgen alle brieflichen Mitteilungen der Gesellschaft rechtsgültig an die im Aktienbuch eingetragene Zustelladresse.
- 7) Die Gesellschaft führt ein gesetzlich vorgeschriebenes Verzeichnis der an den Aktien wirtschaftlich berechtigten Personen, in welches die wirtschaftlich berechtigten Personen mit Namen und Adresse eingetragen werden.
- 8) Aktionäre haben die Gesellschaft über jegliche Änderungen der Namen oder der Zustelladressen der wirtschaftlich berechtigten Personen zu informieren.

**Article 6: Share register and register of beneficial owners**

- 1) The Company keeps a share register which contains the names of the owners of the shares and persons having an usufruct interest in the registered shares as well as their addresses.
- 2) An entry in the share register requires a document evidencing the acquisition of the share or the constitution of an usufruct.
- 3) The Company must confirm the registration on the share respectively the certificate.
- 4) No entry may be made in the share register from the day when a general meeting is called until the day following the general meeting.
- 5) The board of directors may, after hearing the person concerned, cancel entries in the share register if such entries were made based on incorrect information. The person concerned shall be immediately informed of such cancellation.
- 6) The shareholders have to inform the Company in case their address changes. Until such relevant notice, all communications by the Company are validly made to the address indicated in the share register.
- 7) The Company keeps a register of beneficial owners of the shares as required by law, which contains the names of the beneficial owners as well as their addresses.
- 8) Shareholders have to notify the Company of any changes in the names or addresses of the beneficial owners.

10 JUN. 2024

Ana Ernestino Sánchez Ibáñez  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224

- 9) Die Aktionäre können die Mitgliedschaftsrechte ausüben oder die Vermögensrechte an den Namenaktien erst geltend machen, nachdem sie die oben genannten Meldepflichten in Bezug auf die wirtschaftlichen berechtigten Personen erfüllt haben.

#### **Artikel 7: Übertragung von Aktien**

Die Übertragung von Namenaktien durch Rechtsgeschäft erfolgt durch schriftliche Abtretungserklärung im Sinne von Art. 164 ff. OR oder, falls Aktientitel oder Zertifikate ausgestellt sind, durch Übergabe des indossierten Aktientitels bzw. Zertifikats an den Erwerber.

### **TITEL 3: ORGANISATION**

#### **Artikel 8 Organe**

Die Organe der Gesellschaft sind:

- die Generalversammlung;
- der Verwaltungsrat;
- die Revisionsstelle.

#### **Ziffer 3.1: Generalversammlung**

#### **Artikel 9: Befugnisse**

- 1) Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Gesellschaft.
- 2) Der Generalversammlung hat die ihr gemäss Gesetz und diesen Statuten zustehenden Befugnisse.

#### **Artikel 10: Generalversammlungen, Einberufung, Traktandierung**

- 1) Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb 6 Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt. Außerordentliche Generalversammlungen werden je nach Bedürfnis einberufen.

- 9) Shareholders may exercise the corporate rights or assert the ownership rights related to the registered shares only after the shareholders have met the aforementioned reporting obligations in regard to beneficial owners.

#### **Article 7: Transfer of shares**

The transfer of shares by legal act shall be done in writing within the meaning of Art. 164 et seq. CO or, in the case the shares or certificates are issued, by the delivery of the endorsed share respectively certificate to the transferee.

### **TITLE 3: ORGANISATION**

#### **Article 8: Bodies**

The governing bodies of the Company are:

- the general meeting;
- the board of directors;
- the auditors.

#### **Number 3.1: General Meeting**

#### **Article 9: Competencies**

- 1) The general meeting is the supreme body of the Company.
- 2) The general meeting shall have the powers contemplated by law and these Articles of Association.

#### **Article 10: General meetings, convocation, agenda**

- 1) The ordinary general meeting takes place every year within 6 months after the end of the preceding business year; extraordinary general meetings shall be convened as often as necessary.

Ana Ernestina Sánchez Ibáñez  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224

- |   |   |
|---|---|
| <p>2) Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen. Das Einberufungsrecht einer Generalversammlung steht auch den Liquidatoren zu.</p>   | <p>2) The general meeting is called by the board of directors, and, if necessary, by the auditors. The liquidators shall also have the right to convene a general meeting.</p>  |
| <p>3) Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem Aktionär oder mehreren Aktionären, der/die zusammen mindestens 10% des Aktienkapitals vertritt/vertreten, verlangt werden. Aktionäre, die zusammen mindestens 5% des Aktienkapitals vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen.</p>  | <p>3) One or more shareholders, representing together at least 10 per cent of the share capital, may also require that a general meeting be called. Shareholders representing together at least 5 per cent of the share capital may require any item for decision to be included in the agenda.</p>   |
| <p>4) Das Begehren um Einberufung einer Generalversammlung hat beim Verwaltungsrat schriftlich zu erfolgen. Wird ein solches Begehren gestellt, hat die Einladung zur Generalversammlung innert 60 Tagen zu erfolgen. Das Begehren um Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands samt Anträgen ist dem Verwaltungsrat schriftlich innert einer von der Gesellschaft publizierten Frist zu unterbreiten.</p> | <p>4) The request to convene a general meeting will be made in writing to the board of directors. When such request is made, notice convening a general meeting shall be done within 60 days. The request to have an item added to the agenda, and the related motion shall be submitted to the board of directors in writing within the time limit published by the Company.</p> |
| <p>5) Die Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung sind berechtigt, an der Generalversammlung teilzunehmen und können zu jedem Traktandum eine Erklärung abgeben. Der Verwaltungsrat kann ausserdem zu jedem Traktandum Anträge stellen.</p>   | <p>5) The board members and the management have the right to participate in the general meeting and may make a statement on any item on the agenda. The board of directors may furthermore table motions on any item on the agenda.</p>   |

**Artikel 11: Form**

- 1) Die Generalversammlung ist spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag durch schriftliche Mitteilung, die per Post, E-Mail, Telefax oder einem gleichwertigen Kommunikationsmittel an jeden im Aktienbuch eingetragenen Aktionär oder Nutzniesser versandt wird, oder durch Veröffentlichung im Schweizerischen Handelsamtsblatt einzuberufen. In der Einberufung sind Tag, Zeit und Ort der Generalversammlung und die Verhandlungsgegenstände (Traktandenliste) sowie die Anträge des Verwaltungsrats und der

**Article 11: Form**

- 1) The calling of the general meeting shall be notified at least 20 days before the date of the meeting by written notice sent by ordinary post, e-mail, facsimile or equivalent communication means to each shareholder or person having a usufruct interest in the shares listed in the share register or by publication in the Swiss Official Gazette of. The notice convening the meeting shall include the date, the time, the place of the general meeting and the items included in the agenda as well as the motions of the board of directors and of the shareholders who have

Ana Ernestina Sánchez Ibáñez

- Aktionäre, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangt haben, bekanntzugeben.
- 2) Der Verwaltungsrat bestimmt den Ort der Generalversammlung, welche auch im Ausland abgehalten werden kann. In diesem Fall kann der Verwaltungsrat auf die Bezeichnung eines unabhängigen Stimmrechtsvertreters verzichten, sofern alle Aktionäre damit einverstanden sind.
  - 3) Der Verwaltungsrat kann vorsehen, dass Aktionäre, die nicht am Ort der Generalversammlung anwesend sind, ihre Rechte auf elektronischem Weg, per Telefon oder per Videokonferenz ausüben können.
  - 4) Eine Generalversammlung kann mit elektronischen Mitteln (einschliesslich Telefon oder Videokonferenz) ohne Tagungsort durchgeführt werden. In diesem Fall kann der Verwaltungsrat auf die Bezeichnung eines unabhängigen Stimmrechtsvertreters verzichten.
  - 5) Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht und die Revisionsberichte den Aktionären am Gesellschaftssitz zur Einsicht aufzulegen. Sofern diese Unterlagen nicht elektronisch zugänglich sind, kann jeder Aktionär verlangen, dass ihm rechtzeitig eine Kopie dieser Unterlagen zugestellt wird. Die Namenaktionäre sind hierüber in der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung zu unterrichten.
  - 6) Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, auf Durchführung einer Sonderuntersuchung oder die Wahl einer Revisionsstelle. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.
- requested such general meeting or that an item be included in the agenda.
- 2) The board of directors shall decide on the venue for the general meeting, which may also be held abroad. In such case, the board of directors may dispense with designating an independent voting representative provided that all the shareholders agree.
  - 3) The board of directors may provide that shareholders who are not present at the general meeting venue are able to exercise their rights electronically, over the phone or via a videoconference.
  - 4) A general meeting may be held with no venue by electronic means (including phone or videoconference). In such case, the board of directors may dispense with designating an independent voting representative
  - 5) The management report and the audit reports will be made available to the shareholders at the Company's registered office at the latest 20 days prior to the ordinary general meeting. Unless they are not made available electronically, each shareholder may demand to have one copy of these documents sent to the shareholder in a timely manner. The holders of registered shares are informed of this in the notice of the general meeting.
  - 6) No resolution may be passed on matters which have not been duly announced in the agenda, except regarding a motion to convene an extraordinary shareholders' meeting, to have a special audit carried out or the appointment of an external auditor. No advance notice is required for proposals which fall within the scope of the agenda or for discussions which do not need to be followed by a shareholders' resolution.

Ana Ernestina Sánchez Ibáñez  
 Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
 Nº 4224

#### **Artikel 12: Universalversammlung**

- 1) Die Eigentümer oder Vertreter sämtlicher Aktien können, falls kein Widerspruch erhoben wird, eine Generalversammlung ohne Einhaltung der für die Einberufung vorgeschriebenen Formvorschriften abhalten. In dieser Versammlung kann über alle in den Geschäftskreis der Generalversammlung fallenden Gegenstände gültig verhandelt und Beschluss gefasst werden, falls und solange die Eigentümer oder Vertreter sämtlicher Aktien anwesend sind.
- 2) Eine Generalversammlung kann auch ohne Einhaltung der für die Einberufung vorgeschriebenen Formvorschriften abgehalten werden, wenn die Beschlüsse schriftlich auf Papier oder elektronisch gefasst werden, sofern nicht ein Aktionär oder dessen Vertreter eine mündliche Beratung beantragt.

#### **Artikel 13: Vorsitz, Protokollführer, Stimmzähler**

- 1) Den Vorsitz in der Generalversammlung führt der Präsident des Verwaltungsrats und bei dessen Verhinderung der allfällige Vizepräsident oder ein anderes vom Verwaltungsrat aus seiner Mitte zu wählendes Mitglied und bei Verhinderung aller Genannten ein von der Generalversammlung zu wählender Tagesvorsitzender.
- 2) Der Vorsitzende der Generalversammlung bezeichnet den Protokollführer und sofern erforderlich die Stimmzähler, welche nicht Aktionäre zu sein brauchen.

#### **Artikel 14: Stimmrecht, Vertretung**

- 1) Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.
- 2) Aktionäre können ihre Aktien in der Generalversammlung selbst vertreten oder durch einen Dritten, der nicht Aktionär zu sein braucht, vertreten lassen.

#### **Article 12: Universal meeting**

- 1) The owners or representatives of all shares may, if there is no opposition, hold a general meeting without complying with the formal requirements to call a shareholders' meeting. Provided the owners of all shares are present, such meeting may discuss and validly decide upon all matters within the power of the general meeting.
- 2) A general meeting may also be held without complying with the formalities specified for giving notice of a meeting if the resolutions are decided in writing on paper or electronically, unless a shareholder or their representative requests an oral debate

#### **Article 13: Chairman, secretary, scrutineers**

- 1) The general meeting is chaired by the chairman of the board of directors or, in his absence, by the vice-chairman or any another member of the board of directors designated by the latter. If all members of the board of directors are absent, a chairman is appointed by the general meeting.
- 2) The chairman designates the secretary of the general meeting and, if required, the scrutineers. The secretary and the scrutineers do not have to be shareholders.

#### **Article 14: Voting rights, representation**

- 1) Each share entitles its holder to one vote.
- 2) Each shareholder may represent its shares itself or have its shares represented at the general meeting by another person or entity, who does not need to be a shareholder.

10 JUN. 2024

Ana Ernestina Sánchez Ibáñez

Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224

- 3) Vertreter haben eine schriftliche Vollmacht des Vertretenen vorzulegen und müssen die Weisungen des Vertretenen befolgen.

#### **Artikel 15: Beschlussfähigkeit**

Die Generalversammlung ist beschlussfähig ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Aktionäre und vertretenen Aktienstimmen.

#### **Artikel 16: Beschlussfassung**

- 1) Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen, unter Ausschluss der leeren und ungültigen Stimmen, soweit das Gesetz oder die Statuten nichts anderes bestimmen.
- 2) Bei Stimmgleichheit gilt ein Beschluss als nicht zustandegekommen und entscheidet bei Wahlen das Los.
- 3) Abstimmungen und Wahlen erfolgen offen, sofern nicht der Vorsitzende der Generalversammlung die geheime Stimmabgabe anordnet oder die Generalversammlung diese beschliesst.

#### **Artikel 17: Protokoll**

- 1) Der Verwaltungsrat sorgt für die Führung eines Protokolls. Dieses hält fest: Beginn und Ende der Versammlung, Anzahl, Art und Nennwert der Aktien, die von Aktionären, von Organen, von unabhängigen Stimmrechtsvertretern und von Depotvertreten vertreten werden; die Beschlüsse und die Wahlergebnisse; die Begehren um Auskunft und die darauf erteilten Antworten; die von den Aktionären zu Protokoll gegebenen Erklärungen.
- 2) Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und dem Protokollführer zu unterzeichnen.

- 3) The representatives of the shares must be able to evidence their power granted by the represented shareholders in writing and shall follow their instructions.

#### **Article 15: Quorum**

The general meeting may validly pass resolutions regardless the number of shareholders present and the number of shares represented.

#### **Article 16: Decisions**

- 1) Unless otherwise provided by law or these Articles of Association, the general meeting passes resolutions and conduct elections by an absolute majority of the voting rights attached to the shares represented (except for blank or invalid votes).
- 2) In the case of tie for a resolution, such resolution is not passed and in case of tie for an election, the election is done by draw.
- 3) Resolutions shall be passed and elections carried out by a show of hands unless the chairman of the general meeting requests a ballot in writing or the general meeting decides to do so.

#### **Article 17: Minutes**

- 1) The board of directors ensures that the minutes are kept. The minutes mention: the beginning and the end of the meeting, the number, type and par value of shares represented by the shareholders, by the corporate bodies of the Company, by the independent holders of proxies and by the holders of proxies of the deposited shares; the resolutions and election results; the requests for information and responses provided and the statements which the shareholders request to be recorded.
- 2) The minutes are to be signed by the chairman and by the secretary of the general meeting.

**Ana Ernestina Sánchez Ibáñez**  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224

### **Ziffer 3.2: Verwaltungsrat**

#### **Artikel 18: Zusammensetzung**

- 1) Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht aus mindestens drei Mitgliedern, gewählt durch die Generalversammlung.
- 2) Der Präsident oder der Vizepräsident des Verwaltungsrats muss seinen Wohnsitz in der Schweiz haben.

#### **Artikel 19: Amtsdauer**

- 1) Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt, wobei die Zeit von einer ordentlichen Generalversammlung bis zum Schluss der nächstfolgenden als ein Jahr gilt. Die während einer Amtsperiode neu gewählten Mitglieder sind für den Rest der laufenden Amtsdauer gewählt.
- 2) Wiederwahl ist zulässig.

#### **Artikel 20: Aufgaben**

- 1) Der Verwaltungsrat kann in allen Angelegenheiten Beschluss fassen, die nicht nach Gesetz, Statuten oder Reglement der Generalversammlung oder einem anderen Organ zugeteilt sind.
- 2) Der Verwaltungsrat kann die Vorbereitung und die Ausführung seiner Beschlüsse oder die Überwachung von Geschäften Ausschüssen oder einzelnen Mitgliedern zuweisen. Er hat für eine angemessene Berichterstattung an seine Mitglieder zu sorgen.

#### **Artikel 21: Geschäftsführung**

- 1) Der Verwaltungsrat überträgt die täglichen Geschäfte der Gesellschaft an eine Geschäftsführung, gemäss einem vom Verwaltungsrat zu erlassenden Organisationsreglement.
- 2) Das Organisationsreglement ordnet die Geschäftsführung, bestimmt die hierfür

### **Number 3.2: Board of directors**

#### **Article 18: Composition**

- 1) The board of directors of the Company shall be composed of at least three members who are elected by the general meeting.
- 2) The chairman or the vice-chairman of the board of directors must be domiciled in Switzerland.

#### **Article 19: Duration of duties**

- 1) The members of the board of directors are elected for a term of one year, being defined as the period between an ordinary general shareholders meeting and the next one. Members who are elected during a special meeting to replace members during a mandate are elected until the end of the mandate of the directors they replace.
- 2) Re-election is possible.

#### **Article 20: Powers and duties**

- 1) The board of directors may decide upon all matters which are not within the power of the general meeting or another governing body as provided by the law or these Articles of Association.
- 2) The board of directors may delegate the management between its members, individually or collectively in committees. The board of directors makes sure that its members are properly informed.

#### **Article 21: Management**

- 1) The board of directors may delegate the day-to-day management of the Company to a managing body according to organisational rules adopted by the board of directors.
- 2) The organisation rules shall set out the management of the Company's business,

erforderlichen Stellen, umschreibt deren Aufgaben und regelt insbesondere die Berichterstattung.

#### **Artikel 22: Konstituierung**

- 1) Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst. Er wählt aus seiner Mitte den Präsidenten und allenfalls einen Vizepräsidenten, deren Amtsdauer mit der Amtsdauer als Mitglied des Verwaltungsrats zusammenfällt.
- 2) Der Verwaltungsrat wählt einen Sekretär, der nicht Mitglied des Verwaltungsrats sein muss.

#### **Artikel 23: Sitzungen, Einberufung, Traktandierung**

- 1) Der Verwaltungsrat tritt zusammen, so oft es die Geschäfte erfordern aber grundsätzlich mindestens einmal pro Quartal und wenn ein Mitglied des Verwaltungsrats unter Angabe der Gründe vom Präsidenten die Einberufung einer Sitzung verlangt.
- 2) Der Verwaltungsrat wird durch den Präsidenten und bei dessen Verhinderung durch den allfälligen Vizepräsidenten einberufen.
- 3) Die Einberufung des Verwaltungsrats hat mindestens 5 Tage vor dem Sitzungstag in schriftlicher Form zu erfolgen. In dringenden Fällen muss diese Frist nicht eingehalten werden. In der Einberufung sind Tag, Zeit und Ort der Sitzung und die Verhandlungsgegenstände (Traktandenliste) bekanntzugeben.
- 4) Über Verhandlungsgegenstände, die in der Traktandenliste nicht angekündigt worden sind, können Beschlüsse nur gefasst werden, falls und solange sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats anwesend sind.

#### **Artikel 24: Vorsitz, Protokollführer**

- 1) Den Vorsitz im Verwaltungsrat führt der Präsident und bei dessen Verhinderung der allfällige Vizepräsident oder ein anderes vom

stipulate the bodies required to carry this out, define their duties and set out in particular the obligation to report.

#### **Article 22: Internal constitution**

- 1) The board of directors shall constitute itself. It elects among its members a chairman, and as the case may be a vice-chairman, whose duration of office is similar to the one of board member.
- 2) The board of directors shall designate a secretary, who does not need to be a member of the board of directors.

#### **Article 23: Meetings, convocations, agenda**

- 1) Meetings of the board of directors shall be convened as often as the business of the Company requires but generally at least once every quarter. Each board member, while stating the reasons thereof, may require the chairman to convene a board meeting.
- 2) Meetings of the board of directors shall be convened by the chairman or, in his absence, by the vice-chairman.
- 3) Meetings of the board of directors shall be convened at least 5 days before the day of the meeting. For urgent matters, this period does not need to be complied with. The date, time, place and agenda shall be indicated on the notice for the meeting.
- 4) No decision may be taken on items not duly included in the agenda unless and as long as all the members of the board of directors are present.

#### **Article 24: Chairman, secretary**

- 1) The meetings of the board of directors shall be chaired by the chairman or, in his absence, by

Verwaltungsrat aus seiner Mitte zu wählendes Mitglied.

- 2) Als Protokollführer amtiert der Sekretär des Verwaltungsrats und bei dessen Verhinderung ein vom Vorsitzenden bezeichneter Protokollführer, der nicht Mitglied des Verwaltungsrats sein muss.

#### **Artikel 25: Beschlussfähigkeit**

- 1) Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder des Verwaltungsrats anwesend ist.
- 2) Kein Präsenzquorum muss eingehalten werden, wenn ausschliesslich die erfolgte Durchführung einer Kapitalerhöhung festzustellen und die daraus folgende Statutenänderung zu beschliessen ist.

#### **Artikel 26: Beschlussfassung**

- 1) Der Verwaltungsrat fasst seine Beschlüsse und vollzieht seine Wahlen mit der Mehrheit der Stimmen der anwesenden Mitglieder. Bei Stimmgleichheit hat der Vorsitzende Stichentscheid.
- 2) Ein Verwaltungsrat gilt als anwesend, wenn er oder sie via Telefon, Videokonferenz oder gleichwertige Kommunikationsmittel teilnimmt, wobei die persönliche Anwesenheit vorzuziehen ist.
- 3) Beschlüsse des Verwaltungsrats können auch in der Form eines Zirkularbeschlusses (z.B. via Briefpost, E-Mail, Telefax oder gleichwertige Kommunikationsmittel) gefasst werden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung anlässlich einer Sitzung verlangt.
- 4) Zirkularbeschlüsse müssen mit der Mehrheit aller Mitglieder des Verwaltungsrates gefasst werden.

#### **Artikel 27: Protokoll**

- 1) Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Verwaltungsrats ist ein Protokoll zu führen, das

the vice-chairman or any other member of the board of directors designated.

- 2) The secretary shall keep the minutes. In his absence, the chairman shall designate someone, who does not need to be a member of the board of directors, to keep the minutes.

#### **Article 25: Quorum**

- 1) Resolutions of the board of directors may be passed when the majority of its members is present.
- 2) No quorum is necessary for resolutions regarding the execution of share capital increases and the related amendments to the Articles of Association.

#### **Article 26: Decisions**

- 1) The decisions and elections shall be passed by a majority of the vote of the attending members. In the event of a tied vote, the chairman shall have a casting vote.
- 2) A director shall be deemed present at a meeting if he or she attends over the phone, via a videoconference or equivalent communication means, with personal presence being preferred.
- 3) Resolutions of the board of directors may also be passed by way of a written consent (e.g. by ordinary post, email, facsimile or equivalent communication means) unless a member requires that such resolution be discussed on the occasion of a meeting.
- 4) Resolutions passed by way of a written consent must be adopted by the majority of all the members of the Board of Directors.

#### **Article 27: Minutes**

- 1) The discussions and resolutions of the board of directors shall be recorded in minutes signed by

vom Vorsitzenden und vom Sekretär bzw. vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. Zirkularbeschlüsse sind in das nächste Protokoll des Verwaltungsrats aufzunehmen.

- 2) Die Protokolle sind vom Verwaltungsrat jeweils in der nächsten Sitzung zu genehmigen.

### **Ziffer 3.3: Revisionsstelle**

#### **Artikel 28: Wahl**

Die ordentliche Generalversammlung wählt einen Revisor oder mehrere Revisoren als Revisionsstelle, welche die Anforderungen in Bezug auf Qualifikation und Unabhängigkeit zu erfüllen sowie die vom Gesetz vorgesehen Aufgaben vorzunehmen hat.

#### **Artikel 29: Amtsdauer**

- 1) Die Revisionsstelle wird für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt, wobei die Zeit von einer ordentlichen Generalversammlung bis zum Schluss der nächstfolgenden als ein Jahr gilt.
- 2) Wiederwahl ist zulässig.

#### **Artikel 30: Aufgaben**

Die Gesellschaft unterbreitet ihre Jahresrechnung und gegebenenfalls ihre Konzernrechnung einer ordentlichen Revision durch eine Revisionsstelle. Die Revisionsstelle hat die Aufgaben gemäss Gesetz.

## **TITEL 4: VERTRETUNG**

#### **Artikel 31: Vertretungsbefugnis**

- 1) Der Verwaltungsrat bezeichnet die zur Vertretung der Gesellschaft nach aussen befugten Mitglieder des Verwaltungsrats und Dritte (Direktoren, Geschäftsführer, Zeichnungsberechtigte, Prokuristen, Handlungsbevollmächtigte) und bestimmt die Art ihrer Zeichnung. Ausschliesslich die im Handelsregister als zeichnungsberechtigt eingetragenen Mitglieder des Verwaltungsrats,

the chairman and the secretary. Resolutions passed by way of a written consent are recorded in the following minutes of the board of directors.

- 2) The minutes shall be adopted by the board of directors during its following meeting.

### **Number 3.3: Auditors**

#### **Article 28: Election**

The ordinary general meeting elects one or several auditing firms as statutory auditors, which must meet the qualification and independence requirements and carry out the functions contemplated by law.

#### **Article 29: Term**

- 1) The auditors are appointed for a one-year term; being defined as the period between an ordinary general shareholders meeting and the next one.
- 2) Re-election is possible.

#### **Article 30: Duties**

The Company shall submit its annual accounts and, as the case may be, its group accounts to the ordinary control of the auditors. The duties of the auditors are the ones as contemplated by law.

## **TITLE 4: REPRESENTATIONS**

#### **Article 31: Power of representation**

- 1) The board of directors shall designate its members and third persons (directors, persons in charge of the management, signatories, authorised officers, commercial agents) who have authority to represent the Company vis-à-vis third parties and shall determine their mode of signature. Only members of the board of directors, directors, persons in charge of the management, signatories, authorised officers

Direktoren, Geschäftsführer, Zeichnungsberechtigte und Prokuristen sowie die vom Verwaltungsrat bezeichneten Handlungsbevollmächtigten sind befugt, die Gesellschaft nach aussen zu vertreten.

- 2) Mindestens ein Mitglied des Verwaltungsrates muss zur Vertretung der Gesellschaft befugt sein.
- 3) Die Gesellschaft muss durch eine Person vertreten werden können, die Wohnsitz in der Schweiz hat. Dieses Erfordernis kann durch ein Mitglied des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung erfüllt werden.

#### **Artikel 32: Zeichnung**

- 1) Die zur Vertretung der Gesellschaft befugten Personen haben in der Weise zu zeichnen, dass sie der Firma der Gesellschaft ihre Unterschrift beifügen. Damit die Unterschrift im Namen einer Gesellschaft verbindlich ist, braucht es in der Regel die Unterschriften zweier unterschriftsberechtigter Personen.
- 2) Elektronische Signaturen sind vorbehältlich anders lautender gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen handschriftlichen Unterschriften gleichgestellt.

### **TITEL 5: BEKANNTMACHUNGEN**

#### **Artikel 33: Publikationsorgan, Mittellungen**

- 1) Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Der Verwaltungsrat kann auch andere Publikationsorgane bezeichnen.
- 2) Sofern in diesen Statuten nicht anders vorgesehen, erfolgen die Bekanntmachungen und Mitteilungen an die Aktionäre der Gesellschaft im Publikationsorgan.

and the commercial agents designated by the board of directors indicated as being granted a power of representation in the commercial register may represent the Company toward third parties.

- 2) At least one member of the board of directors must be qualified to represent the Company.
- 3) The Company must be able to be represented by a person domiciled in Switzerland. A member of the board of directors or management must satisfy this requirement.

#### **Article 32: Signature**

- 1) The persons authorised to represent the Company shall sign by adding their personal signature to the name of the Company. So that a signature for the Company is considered valid, two authorised signatories are in principle required.
- 2) Electronic signatures are deemed equivalent to handwritten signatures, subject to any statutory or contractual provision to the contrary.

### **TITLE 5: PUBLICATIONS**

#### **Article 33: Publications bodies, communication**

- 1) The Swiss Official Commercial Gazette is the official publication body of the Company. The board of directors may designate other publication bodies as well.
- 2) Unless foreseen otherwise in these Articles of Association, the publications and the notices to the shareholders of the Company are published in the publication body.

10 JUN. 2024

Ana Ernestina Sánchez Ibáñez  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán

Nº 4224

## **TITEL 6: GESCHÄFTSBERICHT, RECHNUNGSLEGUNG**

### **Artikel 34: Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember, erstmals am 31. Dezember 2000.

### **Artikel 35: Geschäftsbericht**

- 1) Der Verwaltungsrat erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht der sich zusammensetzt aus dem Jahresbericht, der Jahresrechnung und einer Konzernrechnung, soweit das Gesetz eine solche verlangt.
- 2) Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Gesellschaft dar. Er nennt die im Geschäftsjahr eingetretenen Kapitalerhöhungen und gibt die Prüfungsbestätigung wieder.
- 3) Die Jahresrechnung besteht aus der Erfolgsrechnung, der Bilanz und dem Anhang. Sie ist gemäss den gesetzlichen Bestimmungen aufzustellen.

## **TITEL 7: GEWINNVERWENDUNG**

### **Artikel 36: Gewinnverwendung**

Der in der Jahresrechnung ausgewiesene Jahresgewinn ist, vorbehältlich der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen, gemäss den Beschlüssen der Generalversammlung zu verwenden.

## **TITEL 8: AUFLÖSUNG, LIQUIDATION**

### **Artikel 37: Auflösung**

Die Auflösung der Gesellschaft erfolgt gemäss Gesetz. Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung beschliessen.

## **TITLE 6: ANNUAL REPORTING, ACCOUNTING**

### **Article 34: Business year**

The business year of the Company starts on January 1 and ends on December 31, for the first time on December 31, 2000.

### **Article 35: Management report**

- 1) The board of directors draws up for each business year a management report composed of the annual report, the annual accounts and when required by law, the group accounts.
- 2) The annual report shall present the business as well as the economical and financial situation of the Company. It indicates the share capital increases during the business year and reproduces the auditors verification report.
- 3) The annual accounts are made up of a profit and loss statement, balance sheet and annexes. They are prepared in accordance with the provisions as contemplated by law.

## **TITLE 7: APPROPRIATION OF EARNINGS**

### **Article 36: Appropriation of earnings**

The earnings arising out from the annual accounts of the annual business year is appropriated in accordance with the decisions of the general meeting, subject to the mandatory provisions of the law.

## **TITLE 8: DISSOLUTION, LIQUIDATION**

### **Article 37: Dissolution**

The dissolution of the Company may occur in accordance with the law. The general meeting may resolve the dissolution at any time.

Ana Ernestina Sánchez Ibáñez  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán

**Artikel 38: Liquidation**

Die Liquidation der Gesellschaft erfolgt gemäss Gesetz.

**Article 38: Liquidation**

The liquidation of the Company occurs in accordance with the law.

**TITEL 9: VERSCHIEDENES**

**Artikel 39: Inkrafttreten**

- 1) Diese Statuten traten am 15. Dezember 1999 in Kraft. Sie wurden seither mehrere Male geändert, das letzte Mal am 4. April 2024.
- 2) Rechtlich verbindlich ist der deutsche Text der Statuten.

**TITLE 9: MISCELLANEOUS**

**Article 39: Entry in force**

- 1) These Articles of Association entered into force on December 15, 1999. They have been amended several times since then, the last time on April 4, 2024.
- 2) The German text of the Articles of Association is legally binding.

Basel, den 4. April 2024

**Ana Ernestina Sánchez Ibáñez**  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224

10 JUN. 2024 19/20

## KONFORMITÄTSBEURKUNDUNG

Der unterzeichnete öffentliche Notar zu Basel, Marius Meier, mit Büroadresse Lange Gasse 15, 4052 Basel, beurkundet hiermit, dass der vorstehende Statutentext wörtlich übereinstimmt mit den geltenden Statuten der J. Safra Sarasin Holding AG, in Basel, wie sie anlässlich der heutigen ausserordentlichen Generalversammlung beschlossen wurden.

Basel, den 4. (vierten) April 2024 (zweitausendvierundzwanzig)



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Meier', written over a vertical line.

Allg. Prot. Nr. 108 / 2024

10 JUN. 2024

Ana Ernestina Sánchez Ibáñez

Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224

**BEGLAUBIGTE KOPIE:**

Basel, den 16. (sechzehnten) April 2024 (zweitausendvierundzwanzig)



MARIUS MEIER  
NOTAR

Leg. Prot. Nr. 1477/2024



Es wird bescheinigt, dass vorstehende Ausfertigung der Statuten / Stiftungsurkunde mit derjenigen übereinstimmt, die der letzten auf sie bezogenen Eintragung im Handelsregister Basel-Stadt zugrunde liegt.

Basel, 04. Juni 2024

Handelsregisteramt  
des Kantons Basel-Stadt

10 JUN. 2024

Ana Ernestina Sánchez Ibáñez  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224

10 JUN. 2024

Ana Ernestina Sánchez Ibáñez  
Traductora - intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224

### APOSTILLE

(Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

1. Pais **Confederación Suiza, Cantón de Basilea-Ciudad**  
Land **Schweizerische Eidgenossenschaft, Kanton Basel-Stadt**

El presente documento público  
Diese öffentliche Urkunde

2. ha sido firmado por **Russo Elwin**  
ist unterschrieben von  
3. actuando en calidad de funcionario **Funcionario**  
in seiner Eigenschaft als  
4. se halla sellado/timbrado con **Registro de Comercio del Canton Ba-**  
Sie ist versehen mit dem **silea**  
Stempel/Siegel des/der

Certificado / Bestätigt

5. en / in **Basilea** 6. el día / am **05.06.2024**

7. por la / **OFICINA DE CERTIFICACIONES DEL**  
durch das **CANTÓN DE BASILEA-CIUDAD**  
**BEGLAUBIGUNGSBÜRO DES KANTONS BASEL-STADT**

8. número / Nr. **278325** taxa / Taxe **CHF 20.00**

9. timbre/sello **Nicolas Stucky**  
Stempel/Siegel Unterschrift



10 JUN. 2024  
Ana Ernestina Sánchez Ibáñez  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224

10 JUN. 2024

Ana Ernestina Sánchez Ibáñez  
Traductora - intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224



Digital unterschrieben von:  
Elwin Russo  
Die Übereinstimmung dieser Kopie mit der  
Originalurkunde wird amtlich beglaubigt.  
Die Originalurkunde liegt auf Papier vor.  
Datum:  
18.04.2024



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

### Zulassungsbestätigung - Confirmation d'admission - Conferma d'ammissione

des Schweizerischen Registers der Urkundspersonen - du Registre suisse des personnes habilitées à dresser  
des actes authentiques - del Registro svizzero dei pubblici ufficiali rogatori. [www.upreg.ch](http://www.upreg.ch)

Name und Vorname, UID  
Nom et prénom, IDE  
Cognome e nome, IDI

Elwin Russo, CHE-164.633.562

Berufs-/Funktionsbezeichnung  
Designation prof./ministérielle  
Designazione prof./funzione

BS - Mitarbeiter / Mitarbeiterin des Handelsregisteramtes

Die oben genannte Person ist nach Bundesrecht zur Erstellung von Beglaubigungen durch das Handelsregister im Kanton Basel-Stadt zugelassen.

La personne désignée ci-dessus est autorisée à établir des légalisations par l'office du registre du commerce dans le Canton de Bâle-Ville conformément au droit fédéral.

La persona sopra indicata è abilitata ad allestire autenticazioni da parte dell'ufficio del registro di commercio nel Cantone Basilea Città nella misura definita dal diritto federale.

Überprüfung: [www.validator.ch](http://www.validator.ch)

Vérification: [www.validator.ch](http://www.validator.ch)

Verifica: [www.validator.ch](http://www.validator.ch)

10 JUN. 2024

Ana Ernestina Sánchez Ibáñez  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224

10 JUN. 2024

Año Ernestino Sánchez Ibáñez  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224



# Commercial register of canton Basel-Stadt

Identification number <b>CHE-101.181.399</b>	Legal status <b>Limited or Corporation</b>	Entry 22.12.1999	Cancelled	Carried CH-020.3.022.632-4 from: CH-020.3.022.632-4/a on:	1
---	---	---------------------	-----------	---	---



In	Ca	Business name	Ref	Legal seat
6		<b>J. Safra Sarasin Holding AG</b>	0	Zürich
6		(J. Safra Sarasin Holding SA) (J. Safra Sarasin Holding Ltd.)	1	Basel

In	Ca	Share capital	Paid in	Shares	In	Ca	Company address
4		CHF 848'245'000.00	CHF 848'245'000.00	848'245 Namenaktien zu CHF 1'000.00	1		Wallstr. 1 4051 Basel

In	Ca	Purpose	In	Ca	Other addresses
23		Zweck der Gesellschaft ist das Halten von Beteiligungen im In- und Ausland an Gesellschaften, die im Finanz- und Bankenbereich tätig sind. Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften errichten, sich mit anderen Unternehmen zusammenschliessen und Unternehmen, an denen sie beteiligt ist, direkt oder indirekt finanzieren. Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Grundstücke erwerben, halten, belasten und veräussern soweit gesetzlich zulässig.			

In	Ca	Remarks	Ref	Date of the acts
2		Ordentliche Erhöhung des Aktienkapitals.	0	15.12.1999
23		Sofern in den Statuten nicht anders vorgesehen, erfolgen die Mitteilungen an die Aktionäre der Gesellschaft im Publikationsorgan.	0	22.12.1999
			0	06.06.2000
			0	31.10.2000
			0	06.07.2007
			0	03.11.2010
			0	06.12.2010
			1	17.07.2012
			2	31.07.2012
			4	19.10.2012
			6	20.12.2012
			23	04.04.2024

In	Ca	Qualified facts	Ref	Official publication
0		Sacheinlage: Die Gesellschaft übernimmt bei der Kapitalerhöhung vom 06.12.2010 gemäss Vertrag vom 06.12.2010 14'100 Aktien ohne Nennwert der Banque Safra-Luxembourg SA, in Luxembourg (LU), wofür 71'742 Namenaktien zu CHF 1'000.00 ausgegeben werden.	0	SHAB
0		Sacheinlage: Die Gesellschaft übernimmt bei der Kapitalerhöhung vom 06.12.2010 gemäss Vertrag vom 06.12.2010 26'000 Namenaktien im Nennwert von je USD 1 der SIBTL Holding Ltd., in Nassau (BS), wofür 67'855 Namenaktien zu CHF 1'000.00 ausgegeben werden.		
2		Sacheinlage: Die Gesellschaft übernimmt bei der Kapitalerhöhung vom 31.07.2012 gemäss Sacheinlagevertrag vom 31.07.2012 4'000 Namenaktien der Eichbaum Holding AG, in Basel (CH-270.3.001.762-5), wofür 92'949 Namenaktien zu CHF 1'000.00 ausgegeben werden.		
2		Sacheinlage: Die Gesellschaft übernimmt bei der Kapitalerhöhung vom 31.07.2012 gemäss Sacheinlagevertrag vom 31.07.2012 20'216'929 Nemenaktien (B) der Bank Sarasin & Cie AG, in Basel (CH-270.8.000.003-8), wofür 163'757 Namenaktien zu CHF 1'000.00 ausgegeben werden.		
4		Sacheinlage: Die Gesellschaft übernimmt bei der ordentlichen Kapitalerhöhung vom 19.10.2012 gemäss Sacheinlagevertrag vom 19.10.2012 42'385 Nemenaktien zu je CHF 1.00 der JSH S.A., in Luxemburg (LU), wofür 351'942 Namenaktien zu CHF 1'000.00 ausgegeben werden.		



# Commercial register of canton Basel-Stadt

CHE-101.181.399	J. Safra Sarasin Holding AG	Basel
-----------------	-----------------------------	-------

Valid dates only

In	Ca	Qualified facts	Ref	Official publication
5		Fusion: Übernahme der Aktiven und Passiven der Eichbaum Holding AG, in Basel (CH-270.3.001.762-5), gemäss Fusionsvertrag vom 10.12.2012 und Bilanz per 31.07.2012. Aktiven von CHF 20'729'733.92 und Passiven (Fremdkapital) von CHF 10'400.00 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt.		
5		Grenzüberschreitende Fusion: Übernahme der Aktiven und Passiven der JSH S.A., in Luxembourg (LU), einer société anonyme nach luxemburgischem Recht, gemäss Fusionsvertrag vom 10.12.2012 und Bilanz per 31.10.2012. Aktiven von CHF 1'173'137'635.00 und Passiven (Fremdkapital) von CHF 21'623.00 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt.		

Ref	Journal	Date	SOGC	Date SOGC	Page / Id	Ref	Journal	Date	SOGC	Date SOGC	Page / Id
0	(Transfer seat)			(Transfer seat)		12	1608	18.03.2014	56	21.03.2014	1411065
1	4165	18.07.2012	141	23.07.2012	6781036	13	2650	13.05.2014	94	16.05.2014	1506147
2	4370	02.08.2012	151	07.08.2012	6801106	14	5537	30.09.2016	193	05.10.2016	3090787
3	5620	14.09.2012	182	19.09.2012	6854494	15	3645	25.06.2019	123	28.06.2019	1004662508
4	6695	22.10.2012	208	25.10.2012	6905044	16	5665	01.10.2019	192	04.10.2019	1004730544
5	8203	13.12.2012	246	18.12.2012	6982112	17	2588	06.05.2020	90	11.05.2020	1004886583
6	8468	21.12.2012	253	31.12.2012	6998082	18	5605	28.09.2020	191	01.10.2020	1004990162
7	301	14.01.2013	11	17.01.2013	7019676	19	706	02.02.2021	25	05.02.2021	1005093268
8	363	16.01.2013	13	21.01.2013	7024384	20	5230	04.08.2021	152	09.08.2021	1005267066
9	3209	06.06.2013	110	11.06.2013	911121	21	7279	17.11.2021	227	22.11.2021	1005339156
10	3808	03.07.2013	129	08.07.2013	963791	22	6177	25.10.2022	210	28.10.2022	1005593064
11	7256	27.12.2013	1	03.01.2014	1265565	23	2638	16.04.2024	76	19.04.2024	1006013282

In	Mo	Ca	Personal Data	Function	Signature
	1		Deloitte AG (CHE-101.377.666), in Zürich	auditor	
3			Dupont, Philippe, luxemburgischer Staatsangehöriger, in Luxemburg (LU)	member of the board of directors	joint signature at two
11			Sebban, Salomon, französischer Staatsangehöriger, in Vézenaz		joint signature at two
11			Szerman, Marcelo, brasilianischer Staatsangehöriger, in Genf		joint signature at two
15			Kininsberg, Jorge Alberto, brasilianischer Staatsangehöriger, in Panama City (PA)	member of the board of directors	joint signature at two
	19		Safra, Jacob Joseph, griechischer Staatsangehöriger, in Genève	president of the board of directors	joint signature at two
	20		Astruc, Stéphane, von Veyrier, in Veyrier		joint signature at two
	21		Haller, Jürg, von Gontenschwil, in Feusisberg	member of the board of directors	joint signature at two
22			Romerio Giudici, Flavio Paolo, von Giornico, in Zürich	member of the board of directors	joint signature at two

Basel, 30.05.2024 16:44 RU

This extract from the cantonal Registry Office is not valid without the original authentication on the left. The extract contains all valid entries for the company in question. On special request it is also possible to provide an extract containing all entries.



Handelsregisteramt Basel-Stadt

## APOSTILLE

(Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

1. Country **Swiss Confederation, Canton of Basel-City**  
Land **Schweizerische Eidgenossenschaft, Kanton Basel-Stadt**

This public document  
Diese öffentliche Urkunde

2. has been signed by **Russo Elwin**  
ist unterschrieben von
3. acting in the capacity of **officer**  
in seiner Eigenschaft als
4. bears the stamp/seal of **Basel-City Commercial Register**  
Sie ist versehen mit dem  
Stempel/Siegel des/der

Certified / Bestätigt

5. at / in **Basel** 6. the / am **03.06.2024**

7. by the **Legalisation Office of the Canton of Basel-City**  
durch das **Beglaubigungsbüro des Kantons Basel-Stadt**

8. No. / Nr. **278064** tax / Taxe **CHF 20.00**

9. stamp/seal  
Stempel/Siegel

10. Signature **Nicolas Stucky**  
Unterschrift



## Registro Central del Cantón Basel-Stadt

N.º de Id. <b>CHE- 101.181.399</b>	Tipo de sociedad SL o SA	Inscripción 22.12.1999	Cancelada	Trasladada CH- 020.3.022.632-4 Desde: CH- 020.3.022.632-4/A el día:	1		
[Código de barras]	Únicamente información válida						
In	Ca	Denominación		Ref.	Sede Social		
6		<b>J. Safra Sarasin Holding AG</b>		0	Zúrich		
6		(J. Safra Sarasin Holding SA) (J. Safra Sarasin Holding Ltd.)		1	Basel		
In	Ca	Capital social	Abonado en	Acciones	In	Ca	Dirección de la sociedad
4		848.245.000,00 CHF	848.245.000,00 CHF	[Consta texto en idioma distinto a inglés]	1		Wallstr. 1 4051 Basel
In	Ca	Objeto			In	Ca	Otras direcciones
23		[Consta texto en idioma distinto a inglés]					
In	Ca	Comentarios			Ref.	Fecha de las actas	
2		[Consta texto en idioma distinto a inglés]			0	15.12.1999	
23					0	22.12.1999	
					0	06.06.2000	
					0	31.10.2000	
					0	06.07.2007	
					0	03.11.2010	
					0	06.12.2010	
					1	17.07.2012	
					2	31.07.2012	
					4	19.10.2012	
					6	20.12.2012	
					23	04.04.2024	
In	Ca				Hechos cualificados		
0		[Consta texto en idioma distinto a inglés]			0	SHAB [Boletín Oficial de Comercio Suizo]	
0							
2							
2							
4							

Basel, 30.05.2024 16:44

Sigue en la página siguiente

PILAR MOYANO LLAMAZARES  
 Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS  
 Nº 5749

# Registro Central del Cantón Basel-Stadt

CHE-101.181.399

J. Safra Sarasin Holding AG

Basel

Únicamente información válida

In	Ca	Hechos cualificados	Ref.	Publicación oficial
5		[Consta texto en idioma distinto a inglés]		

Ref	Diario	Fecha	BOE Suiza	Fecha BOE Suiza	Pág./ld.	Ref.	Diario	Fecha	BOE Suiza	Fecha BOE Suiza	Pág./ld.	
0	(Transferencia sede)			(Transferencia sede)			12	1608	18.03.2014	56	21.03.2014	1411065
1	4165	18.07.2012	141	23.07.2012	6781036	13	2650	13.05.2014	94	16.05.2014	1506147	
2	4370	02.08.2012	151	07.08.2012	6801106	14	5537	30.09.2016	193	05.10.2016	3090787	
3	5620	14.09.2012	182	19.09.2012	6854494	15	3645	25.06.2019	123	28.06.2019	1004662508	
4	6695	22.10.2012	208	25.10.2012	6905044	16	5665	01.10.2019	192	04.10.2019	1004730544	
5	8203	13.12.2012	246	18.12.2012	6982112	17	2588	06.05.2020	90	11.05.2020	1004886583	
6	8468	21.12.2012	253	31.12.2012	6998082	18	5605	28.09.2020	191	01.10.2020	1004990162	
7	301	14.01.2013	11	17.01.2013	7019676	19	706	02.02.2021	25	05.02.2021	1005093268	
8	363	16.01.2013	13	21.01.2013	7024384	20	5230	04.08.2021	152	09.08.2021	1005267066	
9	3209	06.06.2013	110	11.06.2013	911121	21	7279	17.11.2021	227	22.11.2021	1005339156	
10	3808	03.07.2013	129	08.07.2013	963791	22	6177	25.10.2022	210	28.10.2022	100593064	
11	7256	27.12.2013	1	03.01.2014	1265565	23	2638	16.04.2024	76	19.04.2024	1006013282	

In	Mo	Ca	Datos personales	Función	Firma
3	1		Deloitte AG (CHE-101.3773666), en Zúrich	Auditor	Firma conjunta en dos
11	19		Dupont, Philippe [Texto en idioma distinto a inglés] en Luxemburgo (LU)	Consejero	
11			Sebban, Salomon [Texto distinto a inglés] en Vézenaz		Firma conjunta en dos
15			Szerman, Marcelo, [Texto distinto a inglés] en Genf		Firma conjunta en dos
			Kininsberg, Jorge Alberto [Texto distinto a inglés] en Ciudad de Panamá (PA)	Consejero	Firma conjunta en dos
			Safra, Jacob Joseph, [Texto distinto a inglés]	Presidente del consejo	Firma conjunta en dos
	20		Astruc, Stéphane, Von Veyrier, en Veyrier		Firma conjunta en dos
	21		Haller, Jürg, von Gontenschwill, en Feusisberg	Consejero	Firma conjunta en dos
22			Romerio Giudici, Flavio Paolo, von Giornico, en Zúrich	Consejero	Firma conjunta en dos

Basel, 30.05.2024 16:44 RU

[Consta sello del Registro] Handelsregisteramt Basel-Stadt

[Consta firma en tinta azul]

El presente extracto de la Oficina de Registro cantonal no es válido sin la autorización original en el margen izquierdo. El extracto contiene todas las inscripciones válidas de la sociedad en cuestión. Previa solicitud especial, también se puede facilitar un extracto integral que contenga todas las inscripciones.

AN MONTANG LLAMAZARES  
Jutora-Intérprete Jurada de INGLÉS  
1749

# APOSTILLE

(Convention de la Haye du 5 Octobre 1961)

[Convenio de la Haya del 5 de octubre de 1961]

1. País: **Confederación Suiza, Cantón de Basel-City**  
El presente documento público
2. Ha sido firmado por **Russo Elwin**
3. Quien actúa en calidad de **Funcionario público**
4. Y está revestido del sello/timbre de **Registro Mercantil de Basel-City**

## Certificado

5. En **Basel**
6. El día **30.06.2024**
6. Por **Oficina de legalizaciones del Cantón de Basel-City**
7. Bajo el N.º **278064**
- Tasas **20,00 CHF**
8. Sello /Timbre
10. Firma:

**Nicolas Stucky**

[Consta sello circular cuyo  
contenido reza:]

[Consta firma ilegible]

LEGALIZACIONES CANTÓN  
BASEL-CITY

## Certificación

Doña Pilar Moyano Llamazares, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al español de un documento redactado en inglés.

En Madrid, a 12 de junio de 2024



PILAR MOYANO LLAMAZARES  
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS  
Nº 4719



# Commercial register of canton Basel-Stadt

Identification number <b>CHE-101.181.399</b>	Legal status <b>Limited or Corporation</b>	Entry 22.12.1999	Cancelled	Carried CH-020.3.022.632-4 from: CH-020.3.022.632-4/a on:	1
---	---	---------------------	-----------	---	---



Valid datas only

In	Ca	Business name	Ref	Legal seat
6		<b>J. Safra Sarasin Holding AG</b>	0	Zürich
6		(J. Safra Sarasin Holding SA) (J. Safra Sarasin Holding Ltd.)	1	Basel

In	Ca	Share capital	Paid in	Shares	In	Ca	Company address
4		CHF 848'245'000.00	CHF 848'245'000.00	848'245 Namenaktien zu CHF 1'000.00	1		Wallstr. 1 4051 Basel

In	Ca	Purpose	In	Ca	Other addresses
23		Zweck der Gesellschaft ist das Halten von Beteiligungen im In- und Ausland an Gesellschaften, die im Finanz- und Bankenbereich tätig sind. Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften errichten, sich mit anderen Unternehmen zusammenschliessen und Unternehmen, an denen sie beteiligt ist, direkt oder indirekt finanzieren. Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Grundstücke erwerben, halten, belasten und veräussern soweit gesetzlich zulässig.			

In	Ca	Remarks	Ref	Date of the acts
2		Ordentliche Erhöhung des Aktienkapitals.	0	15.12.1999
23		Sofern in den Statuten nicht anders vorgesehen, erfolgen die Mitteilungen an die Aktionäre der Gesellschaft im Publikationsorgan.	0	22.12.1999
			0	06.06.2000
			0	31.10.2000
			0	06.07.2007
			0	03.11.2010
			0	06.12.2010
			1	17.07.2012
			2	31.07.2012
			4	19.10.2012
			6	20.12.2012
			23	04.04.2024

In	Ca	Qualified facts	Ref	Official publication
0		Sacheinlage: Die Gesellschaft übernimmt bei der Kapitalerhöhung vom 06.12.2010 gemäss Vertrag vom 06.12.2010 14'100 Aktien ohne Nennwert der Banque Safra-Luxembourg SA, in Luxembourg (LU), wofür 71'742 Namenaktien zu CHF 1'000.00 ausgegeben werden.	0	SHAB
0		Sacheinlage: Die Gesellschaft übernimmt bei der Kapitalerhöhung vom 06.12.2010 gemäss Vertrag vom 06.12.2010 26'000 Namenaktien im Nennwert von je USD 1 der SIBTL Holding Ltd., in Nassau (BS), wofür 67'855 Namenaktien zu CHF 1'000.00 ausgegeben werden.		
2		Sacheinlage: Die Gesellschaft übernimmt bei der Kapitalerhöhung vom 31.07.2012 gemäss Sacheinlagevertrag vom 31.07.2012 4'000 Namenaktien der Eichbaum Holding AG, in Basel (CH-270.3.001.762-5), wofür 92'949 Namenaktien zu CHF 1'000.00 ausgegeben werden.		
2		Sacheinlage: Die Gesellschaft übernimmt bei der Kapitalerhöhung vom 31.07.2012 gemäss Sacheinlagevertrag vom 31.07.2012 20'216'929 Namenaktien (B) der Bank Sarasin & Cie AG, in Basel (CH-270.8.000.003-8), wofür 163'757 Namenaktien zu CHF 1'000.00 ausgegeben werden.		
4		Sacheinlage: Die Gesellschaft übernimmt bei der ordentlichen Kapitalerhöhung vom 19.10.2012 gemäss Sacheinlagevertrag vom 19.10.2012 42'385 Namenaktien zu je CHF 1.00 der JSH S.A., in Luxemburg (LU), wofür 351'942 Namenaktien zu CHF 1'000.00 ausgegeben werden.		

PILAR MONTANO LLAMAZARES  
Intérprete Jurada de INGLÉS  
N.º 9749

12 JUN. 2024



# Commercial register of canton Basel-Stadt

CHE-101.181.399	J. Safra Sarasin Holding AG	Basel
-----------------	-----------------------------	-------

Valid dates only

In	Ca	Qualified facts	Ref	Official publication
5		Fusion: Übernahme der Aktiven und Passiven der Eichbaum Holding AG, in Basel (CH-270.3.001.762-5), gemäss Fusionsvertrag vom 10.12.2012 und Bilanz per 31.07.2012. Aktiven von CHF 20'729'733.92 und Passiven (Fremdkapital) von CHF 10'400.00 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt.		
5		Grenzüberschreitende Fusion: Übernahme der Aktiven und Passiven der JSH S.A., in Luxembourg (LU), einer société anonyme nach luxemburgischem Recht, gemäss Fusionsvertrag vom 10.12.2012 und Bilanz per 31.10.2012. Aktiven von CHF 1'173'137'635.00 und Passiven (Fremdkapital) von CHF 21'623.00 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt.		

Ref	Journal	Date	SOGC	Date SOGC	Page / Id	Ref	Journal	Date	SOGC	Date SOGC	Page / Id
0	(Transfer seat)			(Transfer seat)		12	1608	18.03.2014	56	21.03.2014	1411065
1	4165	18.07.2012	141	23.07.2012	6781036	13	2650	13.05.2014	94	16.05.2014	1506147
2	4370	02.08.2012	151	07.08.2012	6801106	14	5537	30.09.2016	193	05.10.2016	3090787
3	5620	14.09.2012	182	19.09.2012	6854494	15	3645	25.06.2019	123	28.06.2019	1004662508
4	6695	22.10.2012	208	25.10.2012	6905044	16	5665	01.10.2019	192	04.10.2019	1004730544
5	8203	13.12.2012	246	18.12.2012	6982112	17	2588	06.05.2020	90	11.05.2020	1004886583
6	8468	21.12.2012	253	31.12.2012	6998082	18	5605	28.09.2020	191	01.10.2020	1004990162
7	301	14.01.2013	11	17.01.2013	7019676	19	706	02.02.2021	25	05.02.2021	1005093268
8	363	16.01.2013	13	21.01.2013	7024384	20	5230	04.08.2021	152	09.08.2021	1005267066
9	3209	06.06.2013	110	11.06.2013	911121	21	7279	17.11.2021	227	22.11.2021	1005339156
10	3808	03.07.2013	129	08.07.2013	963791	22	6177	25.10.2022	210	28.10.2022	1005593064
11	7256	27.12.2013	1	03.01.2014	1265565	23	2638	16.04.2024	76	19.04.2024	1006013282

In	Mo	Ca	Personal Data	Function	Signature
	1		Deloitte AG (CHE-101.377.666), in Zürich	auditor	
3			Dupont, Philippe, luxemburgischer Staatsangehöriger, in Luxemburg (LU)	member of the board of directors	joint signature at two
11			Sebban, Salomon, französischer Staatsangehöriger, in Vézenaz		joint signature at two
11			Szerman, Marcelo, brasilianischer Staatsangehöriger, in Genf		joint signature at two
15			Kininsberg, Jorge Alberto, brasilianischer Staatsangehöriger, in Panama City (PA)	member of the board of directors	joint signature at two
19			Safra, Jacob Joseph, griechischer Staatsangehöriger, in Genève	president of the board of directors	joint signature at two
20			Astruc, Stéphane, von Veyrier, in Veyrier		joint signature at two
21			Haller, Jürg, von Gontenschwil, in Feusisberg	member of the board of directors	joint signature at two
22			Romerio Giudici, Flavio Paolo, von Giomico, in Zürich	member of the board of directors	joint signature at two

Basel, 30.05.2024 16:44 RU

This extract from the cantonal Registry Office is not valid without the original authentication on the left. The extract contains all valid entries for the company in question. On special request it is also possible to provide an extract containing all entries.

12 JUN. 2024



Handelsregisteramt Basel-Stadt

LUIS RODRIGUEZ LLAMAZARES  
 traductora-intérprete Jurada de INGLÉS  
 P. 9249

## APOSTILLE

(Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

1. Country **Swiss Confederation, Canton of Basel-City**  
Land **Schweizerische Eidgenossenschaft, Kanton Basel-Stadt**

This public document  
Diese öffentliche Urkunde

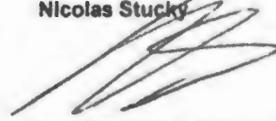
2. has been signed by **Russo Elwin**  
ist unterschrieben von
3. acting in the capacity of **officer**  
in seiner Eigenschaft als
4. bears the stamp/seal of **Basel-City Commercial Register**  
Sie ist versehen mit dem  
Stempel/Siegel des/der

Certified / Bestätigt

5. at / in **Basel** 6. the / am **03.06.2024**
7. by the **Legalisation Office of the Canton of Basel-City**  
durch das **Beglaubigungsbüro des Kantons Basel-Stadt**
8. No. / Nr. **278064** tax / Taxe **CHF 20.00**

9. stamp/seal  
Stempel/Siegel

10 Signature **Nicolas Stucky**  
Unterschrift



12 JUN. 2024

PILAR MOYANO LLAMAZARES  
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS  
Nº 9749

848 245 acciones nominativas de 1000,00 CHF cada una

[Purpose]

El objeto social consiste en la posesión de participaciones dentro y fuera del país en sociedades que operan en el sector financiero y bancario. La Sociedad podrá constituir, tanto dentro como fuera del país, sucursales y filiales, fusionarse con otras empresa y financiar, directa o indirectamente, empresas en las que participa. La Sociedad podrá adquirir inmuebles dentro y fuera del país, poseerlos, gravarlos y venderlos, en tanto que esté legalmente permitido.

[Remarks]

Ampliación ordinaria del capital en acciones.

En tanto que en los presentes estatutos no se prevea algo distinto, las comunicaciones a los accionistas de la Sociedad se realizarán en el órgano de publicación.

[Qualified facts]

Aportaciones no dinerarias: al realizarse la ampliación de capital de 06/12/2010 conforme al contrato de 06/12/2010, la Sociedad adquiere 14 100 acciones sin valor nominal de Banque Safra Luxembourg SA, en Luxemburgo (LU), emitiéndose por ello 71 742 acciones nominativas de 1000,00 CHF cada una.

Aportaciones no dinerarias: al realizarse la ampliación de capital de 06/12/2010 conforme al contrato de 06/12/2010, la Sociedad adquiere 26 000 acciones con un valor nominal de 1 USD cada una de SIBTL Holding Ltd., en Nassau (BS), emitiéndose por ello 67 855 acciones nominativas de 1000,00 CHF cada una.

Aportaciones no dinerarias: al realizarse la ampliación de capital de 31/07/2012 conforme al contrato de aportaciones no dinerarias de 31/07/2012, la Sociedad adquiere 4000 acciones nominativas de Eichbaum Holding AG, en Basilea (CH-270.3.001.762-5), emitiéndose por ello 92 949 acciones nominativas de 1000,00 CHF cada una.

Aportaciones no dinerarias: al realizarse la ampliación de capital de 31/07/2012 conforme al contrato de aportaciones no dinerarias de 31/07/2012, la Sociedad adquiere 20 216 929 acciones nominativas (B) de Bank Sarasin & Cie AG, en Basilea (CH-270.8.000.003-8), emitiéndose por ello 163 757 acciones nominativas de 1000,00 CHF cada una.

Aportaciones no dinerarias: al realizarse la ampliación de capital de 19/10/2012 conforme al contrato de 19/10/2012, la Sociedad adquiere 42 385 acciones nominativas de 1,00 CHF cada una de JSH S.A., in Luxemburgo (LU), emitiéndose por ello 351 942 acciones nominativas de 1000,00 CHF cada una.



[Qualified facts]

Fusión: adquisición de los activos y pasivos de Eichbaum Holding AG, en Basilea (CH-270.3.001.762-5), según contrato de fusión de 10/12/2012 y balance a 31/07/2012. Los activos de 20 729 733,92 CHF y los pasivos (capital externo) de 10 400,00 CHF pasan a la sociedad absorbente. Puesto que la sociedad absorbente posee todas las acciones de la sociedad absorbida, no se realiza ni una ampliación de capital ni una entrega de acciones.

Fusión transfronteriza: Adquisición de los activos y pasivos de JSH S.A., en Luxemburgo (LU), una *société anonyme* según la legislación luxemburguesa, conforme al contrato de fusión de 10/12/2012 y balance a 31/10/2012. Los activos de 1 173 137 635,00 CHF y los pasivos (capital externo) de 21 623,00 CHF pasan a la sociedad absorbente. Puesto que la sociedad absorbente posee todas las acciones de la sociedad absorbida, no se realiza ni una ampliación de capital ni una entrega de acciones.

[Personal data facts]

Deloitte AG (CHE-101.377.666), en Zúrich

Dupont, Philippe, ciudadano luxemburgués, en Luxemburgo (LU)

Sebban, Salomon, ciudadano francés, en Vérenaz

Szerman, Marcelo, ciudadano brasileño, en Ginebra

Kininsberg, Jorge Alberto, ciudadano brasileño, en Ciudad de Panamá (PA)

Safra, Jacob Joseph, ciudadano griego, en Ginebra

Astruc, Stéphane, de Veyrier, en Veyrier

Haller, Jürg, de Gontenschwil, en Feusisberg

Romerio Giudici, Flavio Paolo, de Giornico, en Zúrich

[Consta sello redondo de la Oficina del Registro Mercantil de Basilea-Ciudad]

[Consta firma manuscrita y sello de la Oficina del Registro Mercantil de Basilea-Ciudad]

## Certificación

Doña Ana Ernestina Sánchez Ibáñez, Traductora-Intérprete Jurada de alemán, en virtud del título otorgado por el Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y exacta al español de un documento redactado en alemán.

En Madrid, a 10 de junio de 2024



**Ana Ernestina Sánchez Ibáñez**  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224

**Ana Ernestina Sánchez Ibáñez**  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224



# Commercial register of canton Basel-Stadt

Identification number <b>CHE-101.181.399</b>	Legal status <b>Limited or Corporation</b>	Entry 22.12.1999	Cancelled	Carried over from: CH-020.3.022.632-4/a on:	1
---	---	---------------------	-----------	---	---



Valid dates only

In	Ca	Business name	Ref	Legal seat
6		<b>J. Safra Sarasin Holding AG</b>	0	Zürich
6		(J. Safra Sarasin Holding SA) (J. Safra Sarasin Holding Ltd.)	1	Basel

In	Ca	Share capital	Paid in	Shares	In	Ca	Company address
4		CHF 848'245'000.00	CHF 848'245'000.00	848'245 Namenaktien zu CHF 1'000.00	1		Wallstr. 1 4051 Basel

In	Ca	Purpose	In	Ca	Other addresses
23		Zweck der Gesellschaft ist das Halten von Beteiligungen im In- und Ausland an Gesellschaften, die im Finanz- und Bankenbereich tätig sind. Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften errichten, sich mit anderen Unternehmen zusammenschliessen und Unternehmen, an denen sie beteiligt ist, direkt oder indirekt finanzieren. Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Grundstücke erwerben, halten, belasten und veräussern soweit gesetzlich zulässig.			

In	Ca	Remarks	Ref	Date of the acts
2		Ordentliche Erhöhung des Aktienkapitals.	0	15.12.1999
23		Sofern in den Statuten nicht anders vorgesehen, erfolgen die Mitteilungen an die Aktionäre der Gesellschaft im Publikationsorgan.	0	22.12.1999
			0	06.06.2000
			0	31.10.2000
			0	06.07.2007
			0	03.11.2010
			0	06.12.2010
			1	17.07.2012
			2	31.07.2012
			4	19.10.2012
			6	20.12.2012
			23	04.04.2024

In	Ca	Qualified facts	Ref	Official publication
0		Sacheinlage: Die Gesellschaft übernimmt bei der Kapitalerhöhung vom 06.12.2010 gemäss Vertrag vom 06.12.2010 14'100 Aktien ohne Nennwert der Banque Safra-Luxembourg SA, in Luxembourg (LU), wofür 71'742 Namenaktien zu CHF 1'000.00 ausgegeben werden.	0	SHAB
0		Sacheinlage: Die Gesellschaft übernimmt bei der Kapitalerhöhung vom 06.12.2010 gemäss Vertrag vom 06.12.2010 26'000 Namenaktien im Nennwert von je USD 1 der SIBTL Holding Ltd., in Nassau (BS), wofür 67'855 Namenaktien zu CHF 1'000.00 ausgegeben werden.		
2		Sacheinlage: Die Gesellschaft übernimmt bei der Kapitalerhöhung vom 31.07.2012 gemäss Sacheinlagevertrag vom 31.07.2012 4'000 Namenaktien der Eichbaum Holding AG, in Basel (CH-270.3.001.762-5), wofür 92'949 Namenaktien zu CHF 1'000.00 ausgegeben werden.		
2		Sacheinlage: Die Gesellschaft übernimmt bei der Kapitalerhöhung vom 31.07.2012 gemäss Sacheinlagevertrag vom 31.07.2012 20'216'929 Namenaktien (B) der Bank Sarasin & Cie AG, in Basel (CH-270.8.000.003-8), wofür 163'757 Namenaktien zu CHF 1'000.00 ausgegeben werden.		
4		Sacheinlage: Die Gesellschaft übernimmt bei der ordentlichen Kapitalerhöhung vom 19.10.2012 gemäss Sacheinlagevertrag vom 19.10.2012 42'385 Namenaktien zu je CHF 1.00 der JSH S.A., in Luxemburg (LU), wofür 351'942 Namenaktien zu CHF 1'000.00 ausgegeben werden.		



# Commercial register of canton Basel-Stadt

CHE-101.181.399	J. Safra Sarasin Holding AG	Basel
-----------------	-----------------------------	-------

Valid dates only

In	Ca	Qualified facts	Ref	Official publication
5		Fusion: Übernahme der Aktiven und Passiven der Eichbaum Holding AG, in Basel (CH-270.3.001.762-5), gemäss Fusionsvertrag vom 10.12.2012 und Bilanz per 31.07.2012. Aktiven von CHF 20'729'733.92 und Passiven (Fremdkapital) von CHF 10'400.00 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt.		
5		Grenzüberschreitende Fusion: Übernahme der Aktiven und Passiven der JSH S.A., in Luxembourg (LU), einer société anonyme nach luxemburgischem Recht, gemäss Fusionsvertrag vom 10.12.2012 und Bilanz per 31.10.2012. Aktiven von CHF 1'173'137'635.00 und Passiven (Fremdkapital) von CHF 21'623.00 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt.		

Ref	Journal	Date	SOGC	Date SOGC	Page / Id	Ref	Journal	Date	SOGC	Date SOGC	Page / Id
0	(Transfer seat)			(Transfer seat)		12	1608	18.03.2014	56	21.03.2014	1411065
1	4165	18.07.2012	141	23.07.2012	6781036	13	2650	13.05.2014	94	16.05.2014	1506147
2	4370	02.08.2012	151	07.08.2012	6801106	14	5537	30.09.2016	193	05.10.2016	3090787
3	5620	14.09.2012	182	19.09.2012	6854494	15	3645	25.06.2019	123	28.06.2019	1004662508
4	6695	22.10.2012	208	25.10.2012	6905044	16	5665	01.10.2019	192	04.10.2019	1004730544
5	8203	13.12.2012	246	18.12.2012	6982112	17	2588	06.05.2020	90	11.05.2020	1004886583
6	8468	21.12.2012	253	31.12.2012	6998082	18	5605	28.09.2020	191	01.10.2020	1004990162
7	301	14.01.2013	11	17.01.2013	7019676	19	706	02.02.2021	25	05.02.2021	1005093268
8	363	16.01.2013	13	21.01.2013	7024384	20	5230	04.08.2021	152	09.08.2021	1005267066
9	3209	06.06.2013	110	11.06.2013	911121	21	7279	17.11.2021	227	22.11.2021	1005339156
10	3808	03.07.2013	129	08.07.2013	963791	22	6177	25.10.2022	210	28.10.2022	1005593064
11	7256	27.12.2013	1	03.01.2014	1265565	23	2638	16.04.2024	76	19.04.2024	1006013282

In	Mo	Ca	Personal Data	Function	Signature
	1		Deloitte AG (CHE-101.377.666), in Zürich	auditor	
3			Dupont, Philippe, luxemburgischer Staatsangehöriger, in Luxemburg (LU)	member of the board of directors	joint signature at two
11			Sebban, Salomon, französischer Staatsangehöriger, in Vésenaz		joint signature at two
11			Szerman, Marcelo, brasilianischer Staatsangehöriger, in Genf		joint signature at two
15			Kininsberg, Jorge Alberto, brasilianischer Staatsangehöriger, in Panama City (PA)	member of the board of directors	joint signature at two
19			Safra, Jacob Joseph, griechischer Staatsangehöriger, in Genève	president of the board of directors	joint signature at two
20			Astruc, Stéphane, von Veyrier, in Veyrier		joint signature at two
21			Haller, Jürg, von Gontenschwil, in Feusisberg	member of the board of directors	joint signature at two
22			Romerio Giudici, Flavio Paolo, von Giornico, in Zürich	member of the board of directors	joint signature at two

Basel, 30.05.2024 16:44 RU

This extract from the cantonal Registry Office is not valid without the original authentication on the left. The extract contains all valid entries for the company in question. On special request it is also possible to provide an extract containing all entries.



Handelsregisteramt Basel-Stadt

10 JUN. 2024

Ana Ernestina Sánchez Ibáñez  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224

**APOSTILLE**

(Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

1. Country **Swiss Confederation, Canton of Basel-City**  
Land **Schweizerische Eidgenossenschaft, Kanton Basel-Stadt**

This public document  
Diese öffentliche Urkunde

2. has been signed by **Russo Elwin**  
ist unterschrieben von

3. acting in the capacity of **officer**  
in seiner Eigenschaft als

4. bears the stamp/seal of **Basel-City Commercial Register**  
Sie ist versehen mit dem  
Stempel/Siegel des/der

**Certified / Bestätigt**

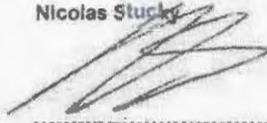
5. at / in **Basel** 6. the / am **03.06.2024**

7. by the **Legalisation Office of the Canton of Basel-City**  
durch das **Beglaubigungsbüro des Kantons Basel-Stadt**

8. No. / Nr. **278064** tax / Taxe **CHF 20.00**

9. stamp/seal  
Stempel/Siegel

10. Signature **Nicolas Stucky**  
Unterschrift



10 JUN. 2024

**Ana Ernestino Sánchez Ibáñez**  
Traductora - Intérprete Jurada de alemán  
Nº 4224

## **Anexo 8**

**Copia notarizada y apostillada de los estatutos sociales de J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A. (JSHIL), así como un extracto certificado y apostillado del Registro Mercantil de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg), junto con traducciones juradas al español de ambos documentos.**

STATUTS COORDONNÉS

**J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.**

Société Anonyme

R.C.S. Luxembourg B 142.107

STATUTS COORDONNÉS

**J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.**

Société Anonyme

R.C.S. Luxembourg B 142.107

STATUTS COORDONNÉS

du 19 octobre 2012.

tels qu'ils résultent des actes suivants reçus par :

Maître Joëlle BADEN, notaire de résidence à Luxembourg:

le 29 septembre 2008 (Constitution), publié au Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations, numéro 2580 du 22 octobre 2008.

Maître Martine SCHAEFFER, notaire de résidence à Luxembourg:

le 31 décembre 2008 (Modification des statuts), publié au Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations, numéro 362 du 18 février 2009.

Maître Joëlle BADEN, notaire de résidence à Luxembourg:

le 6 décembre 2010 (Modification des statuts), publié au Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations, numéro 796 du 22 avril 2011.

Maître Martine SCHAEFFER, notaire de résidence à Luxembourg:

le 25 juillet 2012 (Modification des statuts), publié au Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations, numéro 2326 le 19 septembre 2012.

Maître Joëlle BADEN, notaire de résidence à Luxembourg:

le 31 juillet 2012 (Modification des statuts), publié au Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations, numéro 2289 du 14 septembre 2012.

le 19 octobre 2012

(Modification des statuts), publié au Mémorial,  
Recueil des Sociétés et Associations, numéro 2898  
du 29 novembre 2012.

**Article 1. Name**

There exists a company in the form of a *société anonyme* under the name of "J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A." (hereinafter the "Company").

**Article 2. Registered Office**

The registered office of the Company is established in Luxembourg.

Branches, subsidiaries or other offices may be established either in the Grand Duchy of Luxembourg or abroad by a decision of the Board of Directors.

If the Board of Directors determines that extraordinary political, economic, social or military events have occurred or are imminent which would render impossible the normal activities of the Company at its registered office or the communication between such registered office and persons abroad, the registered office may be temporarily transferred abroad until the complete cessation of these abnormal circumstances; such provisional measures shall have no effect on the nationality of the Company which, notwithstanding such temporary transfer, shall remain a Luxembourg company.

**Article 3. Duration**

The Company is established for an unlimited period.

The Company may be dissolved at any moment by a resolution of the shareholders adopted in the manner required for amendment of these articles of incorporation.

**Article 4. Purpose**

The purpose of the Company is the holding of participations, in any form whatsoever, in Luxembourg and foreign companies and any other form of investment, the acquisition by purchase, subscription or in any other manner as well as the transfer by sale, exchange or otherwise of securities of any kind and the administration, control and development of its portfolio.

The Company may further guarantee, grant loans or otherwise assist the companies in which it holds a direct or indirect interest or which form part of the same group of companies as the Company.

The Company may, for its own account as well as for the account of third parties, carry out any commercial, industrial or financial activities which may be useful or necessary to the accomplishment of its purposes or which are related directly or indirectly to its purpose.

**Article 5. Share Capital**

The Company has a share capital of seven hundred seventy-one million five hundred thirty-three thousand one hundred Euro (EUR 771,533,100) divided into seven million seven hundred fifteen thousand three hundred thirty-one

(7,715,331) shares with a nominal value of one hundred euro (EUR 100) each.

The share capital of the Company may at any time be increased or reduced by a resolution of the general meeting of shareholders adopted in the manner required for amendment of these articles of incorporation.

The Company may, to the extent and under the terms permitted by law, redeem its own shares.

**Article 6. Form of shares**

All shares of the Company shall be issued in registered form only.

The issued shares shall be entered in the register of shares which shall be kept by the Company or by one or more persons designated therefore by the Company, and such register shall contain the name of each owner of shares, his address and the number of shares held by him.

The inscription of the shareholder's name in the register of shares evidences his right of ownership of such shares. A certificate shall be delivered upon request to the shareholder. Such certificate shall be signed by two members of the Board of Directors, or in case of a sole director, by the sole signature of the latter. The signatures shall be either manual, printed or in facsimile.

Any transfer of shares shall be recorded in the register of shares by delivery to the Company of an instrument of transfer satisfactory to the Company, or by a written declaration of transfer to be inscribed in the register of shares, dated and signed by the transferor and transferee, or by persons holding suitable powers of attorney to act accordingly and, each time, together with the delivery of the relevant certificate, if issued. Such inscription shall be signed by two members of the Board of Directors or by one or several persons duly authorised therefore by the Board of Directors.

Any shareholder shall provide the Company with an address to which all notices and announcements should be sent. Such address will also be entered into the register of shares.

In the event that a shareholder does not provide an address, the Company may permit a notice to that effect to be entered into the register of shares and the shareholder's address will be deemed to be at the registered office of the Company or at such other address as may be so entered into the register by the Company from time to time until another address shall be provided to the Company by such shareholder. A shareholder may, at any time, change his address as entered into the register of shares by means of a written notification to the Company at its registered office or at such other address as may be determined by the Company from time to time.

The Company recognises only one single owner per share. If one or more shares are jointly owned or if the title of ownership to such share(s) is divided, split or disputed, all persons claiming a right to such share(s) have to appoint one single attorney to represent such share(s) towards the Company. The failure to appoint such attorney implies a suspension of all rights attached to such share(s).

**Article 7. Board of Directors**

The Company shall be managed by a single director or by a Board of Directors. In case of plurality of directors, the Board of Directors should be composed of at least three (3) members, their number being determined by the general meeting of shareholders. Directors need not to be shareholders of the Company. In case of a single director, the latter exercises individually all powers and prerogatives of the Board of Directors.

The directors shall be elected by the general meeting of shareholders for a period of not exceeding six (6) years or until their successors are elected, provided, however, that any director may be removed at any time by a resolution taken by the general meeting of shareholders. The directors shall be eligible for reappointment.

**Article 8. Meetings of the Board of Directors**

The Board of Directors shall choose from among its members a chairman, and may choose among its members one or more vice-chairmen. The Board of Directors may also choose a secretary, who need not be a director and who may be instructed to keep the minutes of the meetings of the Board of Directors as well as to carry out such administrative and other duties as directed from time to time by the Board of Directors.

The chairman shall preside over all meetings of the Board of Directors, but in his absence the members of the Board of Directors may appoint another director as chairman *pro tempore* by vote of a majority of the directors present or represented at any such meeting.

The Board of Directors shall meet upon call by the chairman, or any two directors, at the place indicated in the notice of meeting. The chairman must convene the Board of Directors if it is requested by at least two members of the Board of Directors. Notice in writing or by telegram or telefax or e-mail of any meeting of the Board of Directors shall be given to all directors at least eight (8) calendar days in advance of the hour set for such meeting, except in circumstances of emergency where twenty-four (24) hours prior notice shall suffice which shall duly set out the reason for the urgency. This notice may be waived, either prospectively or retrospectively, by the consent in writing or by telegram or telefax or e-mail of each director. Separate notice shall not be required for

meetings held at times and places described in a schedule previously adopted by resolution of the Board of Directors.

Any director may act at any meeting of the Board of Directors by appointing in writing or by telegram, telefax, or e-mail another director as his proxy. A director may not represent more than one of his colleagues.

The Board of Directors may deliberate or act validly only if at least a majority of directors are present or represented at a meeting of the Board of Directors. If a quorum is not obtained within half an hour of the time set for the meeting, the directors present or represented may adjourn the meeting to a later time and venue. Notices of the adjourned meeting shall be given by the secretary to the board, if any, failing whom by any director.

Decisions shall be taken by a majority vote of the directors present or represented. In the event that in any meeting the number of votes for and against a resolution shall be equal, the chairman of the meeting shall have a casting vote. In case of a tie, the proposed decision is considered as rejected.

Any director may participate in a meeting of the Board of Directors by videoconference or similar means of telecommunication allowing his identification. Such means shall comply with technical characteristics guaranteeing an effective participation to the Board of Directors whose deliberations are broadcasted continuously. Participating in a meeting by such means shall constitute presence in person at such meeting. The holding of the meeting with such communication means at a distance is reputed to be held at the registered office of the Company.

Notwithstanding the foregoing, a resolution of the Board of Directors may also be passed by unanimous consent in writing which may consist of one or several documents containing the resolutions and signed by each and every director. The date of such a resolution shall be the date of the last signature.

**Article 9. Minutes of Meetings of the Board of Directors**

The minutes of any meeting of the Board of Directors shall be signed by the chairman or, in his absence, by the chairman *pro tempore* who presided at such meeting.

Copies or extracts of such minutes which may be produced in judicial proceedings or otherwise shall be signed by the chairman, or by the secretary, or by two directors.

**Article 10. Powers of the Board of Directors**

The directors may only act at duly convened meetings of the Board of Directors or by written consent in accordance with article 8 hereof.

The Board of Directors is vested with the broadest powers to perform all acts of administration and disposition in the Company's interests. All powers not expressly reserved by law or by these articles of incorporation to the general meeting of shareholders fall within the competence of the Board of Directors.

**Article 11. Corporate Signature**

The Company will be bound towards third parties in all circumstances by the single signature of the sole director, as the case may be, or by the joint signature of any two directors of the Company, or by the joint signature of any persons to whom such signatory power has been delegated by the board of directors or by the sole director, as the case may be.

**Article 12. Delegation of Powers**

The Board of Directors may generally or from time to time delegate the power to conduct the daily management of the Company as well as the representation of the Company in relation to such management as provided for by article 60 of the law of 10 August 1915 regarding commercial companies, as amended, to an executive or other committee or committees whether formed from among its own members or not, or to one or more directors, managers or other agents who may act individually or jointly. The delegation to a member of the Board of Directors imposes to the Board of Directors to report annually to the ordinary general meeting the remunerations, fees and any advantages granted to the delegated person. The Board of Directors shall determine the scope of the powers, the conditions for withdrawal and the remuneration attached to these delegations of authority including the authority to sub-delegate.

The Board of Directors may establish one or several committees composed of members of the board and / or external persons to whom it may delegate powers and functions from time to time.

The Board of Directors may also confer special powers upon one or more attorneys or agents of its choice.

**Article 13. Conflict of Interest**

In case of a conflict of interest of a director, it being understood that the mere fact that the director serves as a director of a shareholder or of an affiliated company of a shareholder shall not constitute a conflict of interest, he must inform the Board of Directors of any conflict and may not take part in the vote but will be counted in the quorum. A director having a conflict on any item on the agenda must declare this conflict to the chairman before the meeting starts.

Any director having a conflict due to a personal interest in a transaction submitted for approval to the Board of Directors conflicting with that of the Company, shall be obliged to inform the board thereof and to cause a record of his

statement to be included in the minutes of the meeting. He may not take part in the business of the meeting, but will be counted in the quorum. At the following general meeting, before any other resolution to be voted on, a special report shall be made on any transactions in which any of the directors may have a personal interest conflicting with that of the Company.

**Article 14. General Meeting of Shareholders**

The general meeting of shareholders shall represent the entire body of shareholders of the Company. It shall have the broadest powers to order, carry out or ratify all acts relating to the operations of the Company.

The general meeting of shareholders shall meet upon call by the Board of Directors. Shareholders representing ten per cent (10 %) of the subscribed share capital may, in compliance with the law of 10 August 1915 regarding commercial companies, as amended, request the Board of Directors to call a general meeting of shareholders.

The annual general meeting shall be held in accordance with Luxembourg law at the registered office of the Company or at such other place as specified in the notice of the meeting, on the fourth Monday of the month of June at 5 p.m..

If such day is a legal or a bank holiday in Luxembourg, the annual general meeting shall be held on the following bank business day in Luxembourg.

Other meetings of shareholders may be held at such places and times as may be specified in the respective notices of meeting.

General meetings of shareholders shall be convened pursuant to a notice setting forth the agenda sent by registered letter at least eight (8) days prior to the meeting to each shareholder at the shareholder's address in the register of shareholder, or as otherwise instructed by such shareholder.

If all shareholders are present or represented and consider themselves as being duly convened and informed of the agenda, the general meeting may take place without notice of meeting.

Any shareholder may participate in a meeting of shareholders by videoconference or similar means of telecommunication allowing their identification. Such means shall comply with technical characteristics guaranteeing an effective participation to the general meeting whose deliberations are broadcasted continuously. Participating in the meeting by such means shall constitute presence in person at such meeting.

The Board of Directors may determine all other conditions which must be fulfilled by shareholders in order to attend a meeting of shareholders.

The general meeting of shareholders shall designate its own chairman who shall preside over the meeting. The chairman shall designate a secretary who shall keep minutes of the meeting.

The business transacted at any meeting of the shareholders shall be limited to the matters contained in the agenda (which shall include all matters required by law) and business incidental to such matters.

Each share is entitled to one vote at all general meetings of shareholders. A shareholder may act at any meeting of shareholders by giving a written proxy to another person, who need not be a shareholder.

Unless otherwise provided by law, the resolutions of the general meeting are passed by a simple majority vote of the shareholders present or represented.

**Article 15. Supervision of the Company**

The operations of the Company shall be supervised by one or several auditors who will be appointed and dismissed according to the legal provisions in force. Their term of office may not exceed six (6) years.

**Article 16. Accounting Year**

The accounting year of the Company shall commence on the first of January of each year and shall terminate on the thirty-first of December of the same year.

**Article 17. Distribution of Profits**

From the annual net profits of the Company, five per cent (5 %) shall be allocated to the reserve required by law. This allocation shall cease to be required when the amount of the legal reserve shall have reached ten per cent (10 %) of the subscribed share capital.

The annual net profits shall be at the free disposal of the general meeting of shareholders.

Interim dividends may be paid out in accordance with the provisions of law.

**Article 18. Dissolution of the Company**

In case of a dissolution of the Company, its liquidation shall be carried out by one or several liquidators, who need not be shareholders, appointed by the general meeting of shareholders which shall determine their powers and compensation. The net liquidation proceeds shall be distributed by the liquidator(s) to the shareholders in proportion to their shareholding in the Company.

**Article 19. Amendments to the Articles of Incorporation**

The present articles of incorporation may be amended from time to time by a general meeting of shareholders under the quorum and majority requirements provided for by the law of 10 August 1915 regarding commercial companies, as amended.

**Article 20. Applicable Law**

All matters not governed by these articles of incorporation shall be determined in accordance with the law of 10 August 1915 regarding commercial companies, as amended.

**Article 21. Language**

The present articles of incorporation are worded in English followed by a French version. In case of divergence between the English and the French text, the English version shall prevail.

**Suit la traduction française du texte qui précède**

**Article 1. Dénomination**

Il existe une société anonyme sous la dénomination de "**J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.**" (la "**Société**").

**Article 2. Siège Social**

Le siège social est établi à Luxembourg.

Il peut être créé, par simple décision du Conseil d'Administration, des succursales ou bureaux, tant dans le Grand-Duché de Luxembourg qu'à l'étranger.

Au cas où le Conseil d'Administration estimerait que des événements extraordinaires d'ordre politique, économique, social ou militaire, de nature à rendre impossible l'activité normale au siège social ou la communication avec ce siège ou de ce siège avec l'étranger, se présentent ou paraissent imminents, le siège social pourra être transféré provisoirement à l'étranger jusqu'à cessation complète de ces circonstances anormales; cette mesure provisoire n'aura toutefois aucun effet sur la nationalité de la Société, laquelle, nonobstant ce transfert provisoire, restera luxembourgeoise.

**Article 3. Durée**

La Société est constituée pour une durée illimitée.

La Société peut être dissoute à tout moment par décision de l'assemblée générale des actionnaires, statuant comme en matière de modification des statuts.

**Article 4. Objet**

La Société a pour objet la prise de participations, sous quelque forme que ce soit, dans des sociétés luxembourgeoises et étrangères et toutes autres formes de placements, l'acquisition par achat, souscription ou toute autre manière ainsi que l'aliénation par la vente, échange ou toute autre manière de valeurs mobilières de toutes espèces et la gestion, le contrôle et la mise en valeur de ces participations.

La Société peut également garantir, accorder des prêts ou assister autrement des sociétés dans lesquelles elle détient une participation directe ou indirecte ou qui font partie du même groupe de sociétés que la Société.

La Société peut réaliser, tant pour son compte personnel que pour le compte

de tiers, toutes opérations commerciales, industrielles ou financières qui seraient utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social ou qui se rapporteraient directement ou indirectement à cet objet.

#### **Art. 5. Capital social**

La Société a un capital social de sept cent soixante et onze millions cinq cent trente-trois mille cent euros (EUR 771.533.100) représenté par sept millions sept cent quinze mille trois cent trente et une (7.715.331) actions ayant une valeur nominale de cent euros (EUR 100) chacune.

Le capital social de la Société peut, à tout moment, être augmenté ou réduit par décision de l'assemblée générale des Actionnaires, adoptée de la manière requise pour la modification des présents statuts.

La Société peut, aux conditions et aux termes prévus par la loi, racheter ses propres actions.

#### **Article 6. Forme des actions**

Toutes les actions de la Société seront uniquement émises sous forme nominative.

Toutes les actions émises seront inscrites au registre des actionnaires qui sera tenu par la Société ou par une ou plusieurs personnes désignées à cet effet par la Société; ce registre contiendra le nom de chaque propriétaire d'actions, son domicile, ainsi que le nombre d'actions qu'il détient.

Le droit de propriété de l'actionnaire sur les actions s'établit par l'inscription de son nom dans le registre des actionnaires. Un certificat constatant cette inscription sera délivré sur demande à l'actionnaire. Ce certificat devra être signé par deux membres du Conseil d'Administration, ou en cas d'un administrateur unique, par la seule signature de ce dernier. Les signatures pourront être soit manuscrites, soit imprimées, soit sous forme télécopiée.

Tout transfert d'actions sera inscrit au registre des actionnaires au moyen de la remise à la Société d'un instrument de transfert convenant à la Société, ou par une déclaration de transfert écrite, portée au registre des actionnaires, datée et signée par le cédant et le cessionnaire, ou par le mandataire valablement constitué à cet effet, et, à chaque fois, avec la remise à la Société du certificat d'actions qui s'y rapporte, s'il en a été émis. Une pareille inscription devra être signée par deux membres du Conseil d'Administration, ou par une ou plusieurs autres personnes dûment autorisées à cet effet par le Conseil d'Administration.

Tout actionnaire devra fournir à la Société une adresse à laquelle toutes les communications et informations pourront être envoyées. Cette adresse sera également inscrite au registre des actionnaires.

Au cas où un actionnaire ne fournit pas d'adresse à la Société, la Société sera autorisée à en faire mention au registre des actionnaires, et l'adresse de l'actionnaire sera censée être au siège social de la Société ou à telle autre adresse inscrite au registre des actionnaires jusqu'à ce qu'une autre adresse soit communiquée à la Société par l'actionnaire. Un actionnaire pourra, à tout moment, faire changer l'adresse portée au registre des actionnaires par une déclaration écrite, envoyée au siège social de la Société ou à telle autre adresse fixée par celle-ci.

La Société ne reconnaît qu'un seul propriétaire par action. Si une ou plusieurs actions sont conjointement détenues ou si les titres de propriété de ces actions sont divisés, fragmentés ou litigieux, les personnes invoquant un droit sur la/les action(s) devront désigner un mandataire unique pour représenter la/les action(s) à l'égard de la Société. L'omission d'une telle désignation impliquera la suspension de l'exercice de tous les droits attachés aux action(s).

#### **Article 7. Conseil d'Administration**

La Société est gérée par un administrateur unique ou par un Conseil d'Administration. En cas de pluralité d'administrateurs, le Conseil d'Administration sera composé d'un minimum de trois (3) membres, le nombre exact étant déterminé par l'assemblée générale des actionnaires. Les administrateurs n'ont pas besoin d'être actionnaires de la Société. En cas d'un administrateur unique, ce dernier pourra exercer individuellement tous les pouvoirs et toutes les prérogatives du Conseil d'Administration.

Les administrateurs sont élus par l'assemblée générale des actionnaires pour une période ne dépassant pas six (6) ans ou jusqu'à ce que leurs successeurs aient été élus; toutefois, un administrateur peut être révoqué à tout moment par décision de l'assemblée générale. Les administrateurs sortants peuvent être réélus.

#### **Article 8. Réunions du Conseil d'Administration**

Le Conseil d'Administration choisit parmi ses membres un président et peut choisir en son sein un ou plusieurs vice-présidents. Il peut également désigner un secrétaire qui n'a pas besoin d'être un administrateur et qui peut être chargé de dresser les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration ou d'exécuter des tâches administratives ou autres telles que décidées, de temps en temps, par le Conseil d'Administration. Le président préside les réunions du Conseil d'Administration. En l'absence du président, les membres du Conseil d'Administration peuvent désigner un autre administrateur pour assumer la présidence *pro tempore*, par un vote à la majorité des administrateurs présents ou représentés lors de cette réunion.

Le Conseil d'Administration se réunit sur convocation du président ou de deux administrateurs au lieu indiqué dans l'avis de convocation. Celui-ci doit le réunir s'il en est requis par au moins deux des membres du Conseil d'Administration. Un avis par écrit, télégramme, télécopie ou e-mail contenant l'ordre du jour sera donné à tous les administrateurs au moins huit (8) jours avant l'heure prévue pour la réunion, sauf s'il y a urgence, auquel cas l'avis de convocation, envoyé vingt-quatre (24) heures avant la réunion, devra mentionner la nature de cette urgence. Il peut être passé outre à la nécessité de pareille convocation en cas d'assentiment préalable ou postérieur à la réunion, par écrit, télégramme, télécopie ou e-mail de chaque administrateur. Une convocation spéciale n'est pas requise pour des réunions du Conseil d'Administration se tenant à des heures et à des endroits déterminés dans une résolution préalablement adoptée par le Conseil d'Administration.

Tout administrateur peut se faire représenter en désignant par écrit ou par télégramme, télécopie ou e-mail un autre administrateur comme son mandataire. Un administrateur ne peut pas représenter plus d'un de ses collègues.

Le Conseil d'Administration ne peut délibérer et agir valablement que si la majorité des administrateurs sont présents ou représentés à une réunion du Conseil d'Administration. Si le quorum n'est pas obtenu une demi-heure après l'heure prévue pour la réunion, les administrateurs présents ou représentés peuvent ajourner la réunion en un autre endroit et à une date ultérieure. Les avis des réunions ajournées sont donnés aux membres du Conseil d'Administration par le secrétaire, s'il y en a, ou à défaut par tout administrateur.

Les décisions sont prises à la majorité des votes des administrateurs présents ou représentés. Au cas où, lors d'une réunion du Conseil d'Administration, il y a égalité des voix en faveur ou en défaveur d'une résolution, le président de la réunion aura une voix prépondérante. En cas d'égalité, la résolution sera considérée comme rejetée.

Tout administrateur peut prendre part à une réunion du Conseil d'Administration par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant son identification. Ces moyens doivent satisfaire à ces caractéristiques techniques garantissant une participation effective à la réunion du Conseil d'Administration dont les délibérations sont retransmises de façon continue. La participation à la réunion par de tels moyens vaut présence personnelle à cette réunion. La réunion tenue par de tels moyens de communication à distance est réputée se tenir au siège de la Société.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, une décision du Conseil d'Administration peut également être prise par voie circulaire et résulter d'un seul

ou de plusieurs documents contenant les résolutions et signé(s) par tous les membres du Conseil d'Administration sans exception. La date d'une telle décision est celle de la dernière signature.

**Article 9. Procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration**

Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration sont signés par le président ou, en son absence, par le président *pro tempore* qui aura assumé la présidence de cette réunion.

Les copies ou extraits de procès-verbaux destinés à servir dans une procédure judiciaire ou ailleurs seront signés par le président ou par le secrétaire ou par deux administrateurs.

**Article 10. Pouvoirs du Conseil d'Administration**

Les administrateurs ne peuvent agir que dans le cadre de réunions du Conseil d'Administration régulièrement convoquées, ou par confirmation écrite conformément à l'article 8 ci-dessus.

Le Conseil d'Administration est investi des pouvoirs les plus larges pour pouvoir passer les actes d'administration et de disposition dans l'intérêt de la Société. Tous pouvoirs que la loi ou les présents statuts ne réservent pas expressément à l'assemblée générale sont de la compétence du Conseil d'Administration.

**Article 11. Signature sociale**

Vis-à-vis des tiers, la Société sera valablement engagée en toutes circonstances par la signature individuelle de l'administrateur unique, selon le cas ou par la signature conjointe de deux administrateurs de la Société, ou par la signature conjointe de toutes autres personnes auxquelles pareil pouvoir de signature aura été délégué par le Conseil d'Administration ou par l'administrateur unique, selon le cas.

**Article 12. Délégation de pouvoirs**

Le Conseil d'Administration peut déléguer de manière générale ou ponctuellement la gestion journalière de la Société ainsi que la représentation de la Société en ce qui concerne cette gestion, conformément à l'article 60 de la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, telle que modifiée, à un directeur ou à un ou plusieurs comités, qu'ils soient composés de ses propres membres ou non, ou à un ou plusieurs administrateurs, gérants ou autres mandataires susceptibles d'agir seuls ou conjointement. La délégation à un membre du Conseil d'Administration impose au Conseil d'Administration de rendre annuellement compte à l'assemblée générale ordinaire des traitements, émoluments et avantages quelconques alloués au délégué. Le Conseil

d'Administration détermine l'étendue des pouvoirs, les conditions du retrait et la rémunération attachées à ces délégations de pouvoir, y compris le pouvoir de subdéléguer.

Le Conseil d'Administration peut créer un ou plusieurs comités composés de membres du conseil et / ou de personnes externes auxquels il peut déléguer des pouvoirs et des fonctions selon son appréciation.

Le Conseil d'Administration pourra également conférer des pouvoirs spéciaux à un ou plusieurs mandataires ou représentants de son choix.

#### **Article 13. Conflit d'Intérêt**

Dans le cas d'un conflit d'intérêt d'un administrateur, étant entendu que le simple fait que l'administrateur soit l'administrateur d'un actionnaire ou d'une société affiliée d'un actionnaire ne sera pas constitutif d'un conflit d'intérêt, il doit informer le Conseil d'Administration de tout conflit d'intérêt et ne pourra pas prendre part au vote mais sera compté dans le quorum. Un administrateur ayant un conflit d'intérêt sur tout objet de l'ordre du jour doit déclarer ce conflit d'intérêt au président avant que la réunion ne débute.

Tout administrateur ayant dans une transaction soumise pour approbation au Conseil d'Administration un intérêt personnel opposé à l'intérêt de la Société, sera obligé d'informer le conseil et de faire enregistrer cette situation dans le procès-verbal de la réunion. Il ne pourra pas prendre part à la réunion, mais il sera compté dans le quorum. A l'assemblée générale suivante, avant toute autre résolution à voter, un rapport spécial devra être fait sur toutes transactions dans lesquelles un des administrateurs peut avoir un intérêt personnel opposé à celui de la Société.

#### **Article 14. Assemblée Générale des Actionnaires**

L'assemblée générale des actionnaires représente l'universalité des actionnaires de la Société. Elle a les pouvoirs les plus étendus pour ordonner, exécuter ou ratifier tous les actes relatifs aux opérations de la Société.

L'assemblée générale des actionnaires est convoquée par le Conseil d'Administration. Les actionnaires représentant un dixième du capital social souscrit peuvent, conformément aux dispositions de la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, telle que modifiée, requérir le Conseil d'Administration de convoquer l'assemblée générale des actionnaires.

L'assemblée générale annuelle se réunit, conformément à la loi luxembourgeoise, au siège social de la Société ou à tout autre endroit indiqué dans l'avis de convocation, le quatrième lundi du mois de juin à 17.00 heures.

Si ce jour est un jour férié légal ou bancaire à Luxembourg, l'assemblée générale se tiendra le jour ouvrable bancaire suivant.

D'autres assemblées générales d'actionnaires peuvent se tenir aux lieux et dates spécifiés dans les avis de convocation respectifs.

Les assemblées générales seront convoquées par un avis de convocation énonçant l'ordre du jour et envoyé par lettre recommandée au moins huit (8) jours avant l'assemblée à tout détenteur d'actions à son adresse portée au registre des actionnaires, ou suivant toutes autres instructions données par cet actionnaire.

Si tous les actionnaires sont présents ou représentés et se considèrent dûment convoqués et informés de l'ordre du jour, l'assemblée générale peut avoir lieu sans convocation.

Tout actionnaire peut participer à une réunion de l'assemblée générale par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification. Ces moyens doivent satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant la participation effective à l'assemblée, dont les délibérations sont retransmises de façon continue. La participation à une réunion par ces moyens équivaut à une présence en personne à une telle réunion.

Le Conseil d'Administration peut déterminer toutes autres conditions à remplir par les actionnaires pour pouvoir prendre part aux assemblées générales.

L'assemblée générale des actionnaires désigne son président qui présidera l'assemblée. Le président pourra désigner un secrétaire chargé de dresser les procès-verbaux de l'assemblée.

Les affaires traitées lors d'une assemblée des actionnaires seront limitées aux points contenus dans l'ordre du jour (qui contiendra toutes les matières requises par la loi) et aux affaires connexes à ces points.

Chaque action donne droit à une voix lors de toute assemblée générale. Un actionnaire peut se faire représenter à toute assemblée générale des actionnaires par mandat écrit par un mandataire qui n'a pas besoin d'être actionnaire.

Dans la mesure où il n'en est pas autrement disposé par la loi, toutes les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité simple des voix des actionnaires présents ou représentés.

#### **Article 15. Surveillance de la Société**

Les opérations de la Société seront surveillées par un ou plusieurs commissaires qui sera /seront désigné(s) et révoqué(s) d'après les dispositions légales en vigueur. La durée de leurs fonctions ne peut excéder six (6) ans.

#### **Article 16. Exercice Social**

L'exercice social de la Société commence le premier janvier de chaque année et se termine le trente et un décembre de la même année.

**Article 17. Affectation des Bénéfices Annuels**

Des bénéfices nets annuels de la Société, cinq pour cent (5 %) seront affectés à la réserve requise par la loi. Cette affectation cessera d'être exigée lorsque le montant de la réserve légale aura atteint dix pour cent (10 %) du capital social souscrit.

L'assemblée générale des actionnaires dispose librement du bénéfice net annuel.

Des dividendes intérimaires peuvent être versés en conformité avec les conditions prévues par la loi.

**Article 18. Dissolution de la Société**

En cas de dissolution de la Société, la liquidation s'opérera par un ou plusieurs liquidateurs, qui n'ont pas besoin d'être actionnaires, nommé(s) par l'assemblée générale des actionnaires qui déterminera les pouvoirs et rémunérations de chaque liquidateur. Le produit net de la liquidation sera distribué par le(s) liquidateur(s) aux actionnaires, proportionnellement à leur participation dans le capital social.

**Article 19. Modifications des Statuts**

Les présents statuts pourront être modifiés périodiquement par une assemblée générale des actionnaires statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, telle que modifiée.

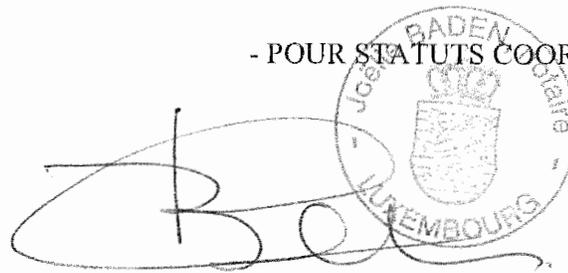
**Article 20. Loi Applicable**

Pour tous les points non spécifiés dans les présents statuts, les parties se réfèrent aux dispositions de la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, telle que modifiée.

**Article 21. Langue**

Les présents statuts ont été rédigés en anglais, suivi d'une version française. En cas de divergence entre les deux textes, la version anglaise prévaudra.

- POUR STATUTS COORDONNÉS -

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal features a central coat of arms with a crown on top, surrounded by the text "Joseph Baden, Notaire à Luxembourg".



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère des Affaires étrangères  
et européennes

### APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Pays: Grand-Duché de Luxembourg  
Le présent acte public
2. a été signé par: **BADÉN, Joëlle**
3. agissant en qualité de: **Notaire**
4. est revêtu du sceau/timbre de: **Office notarial**  
Attesté
5. à Luxembourg
6. le **MERCREDI 05 JUIN 2024**
7. par Ministère des Affaires étrangères et européennes
8. sous no. **V-20240603-528636**
9. Sceau / timbre
10. Signature



Mario Wierian, Préposé du Bureau des  
Passports, Visas et Légalisations

[Consta texto en lengua francesa]

#### **Artículo 1 Nombre**

Existe una sociedad bajo la forma jurídica de *société anonyme* con denominación social «J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.» (en lo sucesivo, la «Sociedad»).

#### **Artículo 2 Domicilio social**

El domicilio social de la Sociedad se establece en Luxemburgo.

Podrán establecerse sucursales, filiales u otras oficinas en el Gran Ducado de Luxemburgo o en el extranjero por acuerdo del consejo de administración.

En caso de que el consejo de administración determine que se han producido o que están a punto de producirse circunstancias políticas, económicas, militares o sociales extraordinarias que pudieran impedir que la actividad de la Sociedad se desarrolle con normalidad en su domicilio social o que pudieran afectar a la comunicación entre dicho domicilio social y las personas que se encuentren en el extranjero, entonces el domicilio podrá trasladarse temporalmente al extranjero hasta que dejen de darse dichas circunstancias extraordinarias; estas medidas temporales no afectarán a la nacionalidad de la Sociedad, que seguirá siendo una sociedad luxemburguesa a pesar del traslado temporal de su domicilio social.

#### **Artículo 3 Vigencia**

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido.

La Sociedad podrá disolverse en todo momento por resolución de la junta general adoptada en la forma exigida para modificar los presentes estatutos.

#### **Artículo 4 Objeto**

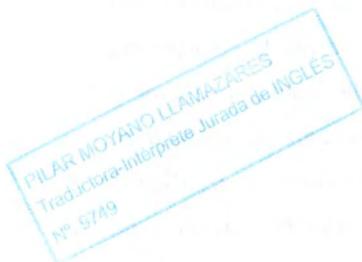
El objeto de la Sociedad es ostentar participaciones de cualquier tipo en sociedades luxemburguesas y extranjeras, así como en cualquier otra forma de inversión. Asimismo, la Sociedad tendrá por objeto comprar, suscribir o transmitir mediante enajenación, canje u otros métodos valores de cualquier tipo, así como administrar, controlar y ampliar su cartera.

Además, la Sociedad podrá garantizar, conceder préstamos o ayudar de cualquier otro modo a las sociedades en las que tenga una participación directa o indirecta o que formen parte del mismo grupo de sociedades de la misma.

La Sociedad podrá realizar, tanto por cuenta propia como por cuenta de terceros, cualesquiera actividades comerciales, industriales o financieras que resulten útiles o necesarias para cumplir sus fines o que estén relacionadas directa o indirectamente con su objeto.

#### **Artículo 5 Capital social**

La Sociedad tiene un capital social de setecientos setenta y un millones quinientos treinta y tres mil cien euros (771.533.100 EUR) dividido en siete millones setecientos quince mil trescientas treinta y una (7.715.331) acciones de cien euros (100



EUR) de valor nominal cada una.

El capital social de la Sociedad podrá aumentarse o reducirse mediante acuerdo de la junta general de socios adoptado en la forma exigida para la modificación de los presentes estatutos.

En la medida en que esté permitido por la legislación y siempre conforme a los términos establecidos en la misma, la Sociedad podrá amortizar sus propias acciones.

#### **Artículo 6 Forma de las acciones**

Las acciones de la Sociedad se emitirán únicamente a título nominativo.

Las acciones emitidas se inscribirán en el registro de acciones, que será llevado por la Sociedad o por una o varias personas designadas al efecto por la misma. Dicho registro contendrá el nombre de cada titular, su dirección y el número de acciones que ostenta.

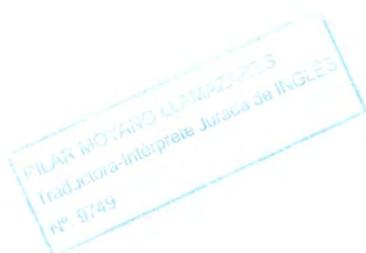
La inscripción del nombre del accionista en el registro de acciones acredita su derecho de propiedad sobre las mismas. Se entregará un certificado a todo accionista que así lo solicite. Dicho certificado llevará la firma de dos miembros del consejo de administración o, en caso de administrador único, la firma de éste. Las firmas serán manuales, impresas o en facsímil.

Toda transferencia de acciones se inscribirá en el registro de acciones mediante entrega a la Sociedad de un instrumento de transferencia que resulte satisfactorio para la misma, o bien mediante declaración de la transferencia por escrito, la cual deberá inscribirse en el registro de acciones y deberá llevar la fecha y la firma del cedente y del cesionario, o bien de aquellas personas que tengan poder bastante para actuar en este sentido, entregándose a su vez, en caso de haberse emitido, el certificado correspondiente. Dicha inscripción deberá llevar la firma de dos miembros del consejo de administración o la de una o varias personas debidamente autorizadas a tal efecto por el consejo de administración.

Todo accionista deberá facilitar a la Sociedad una dirección a la que enviar todas las notificaciones y anuncios. Dicha dirección también se anotará en el registro de acciones.

En caso de que algún accionista no facilite dirección alguna, la Sociedad podrá permitir que se realice una anotación a tal efecto en el registro de acciones. En tal caso, se considerará que la dirección del accionista es el domicilio social o cualquier otra dirección que la Sociedad pueda inscribir en el registro a su entera discreción hasta que dicho accionista facilite otra dirección. Todo accionista podrá, en cualquier momento, cambiar la dirección de su inscripción en el registro de acciones mediante notificación por escrito a la Sociedad en su domicilio social o en cualquier otra dirección que la Sociedad determine a su entera discreción.

La Sociedad reconoce un único propietario por acción. Si una o más acciones



fueran de propiedad conjunta, o si el título de propiedad de dichas acciones estuviera dividido, escindido o en disputa, entonces todas las personas que reclamen un derecho sobre dichas acciones deberán nombrar un único representante para representar a estas acciones ante la Sociedad. Si no se designara dicho representante, todos los derechos inherentes a dichas acciones se verán suspendidos.

#### **Artículo 7 Consejo de administración**

La Sociedad será administrada por un administrador único o por un consejo de administración. En caso de pluralidad de administradores, el consejo de administración deberá estar compuesto por al menos tres (3) consejeros. En caso de número superior, la junta general de accionistas será quien fije el número de consejeros que formarán el consejo. No es necesario que los administradores sean accionistas de la Sociedad. En caso de administrador único, éste ejercerá individualmente todas las facultades y prerrogativas del consejo de administración.

Los administradores serán elegidos por la junta general de accionistas por un periodo no superior a seis (6) años o hasta que se elija a sus sucesores, con la salvedad de que cualquier administrador podrá ser destituido en cualquier momento por acuerdo de la junta general de accionistas. Los administradores podrán ser reelegidos.

#### **Artículo 8 Reuniones del consejo de administración**

El consejo de administración elegirá de entre sus miembros un presidente. También podrá elegir de entre sus miembros a uno o varios vicepresidentes. Asimismo, podrá elegir un secretario, que no necesitará ser administrador y al que podrá encomendarse la redacción de las actas de las reuniones del consejo, así como el desempeño de las funciones administrativas y de otra índole que el consejo le encomiende en cada momento.

El presidente, si lo hubiere, presidirá todas las reuniones del consejo de administración pero, en su ausencia, el consejo de administración podrá designar a otro administrador como presidente *pro tempore* por votación de la mayoría de los administradores presentes o representados en cualquiera de dichas reuniones.

El consejo de administración se reunirá previa convocatoria del presidente o de dos administradores cualesquiera, en el lugar que se indique en la convocatoria. El presidente deberá convocar al consejo de administración si lo solicitaran al menos dos consejeros. Toda reunión del consejo de administración deberá ser convocada por escrito, por telegrama, telefax o correo electrónico a todos los administradores con una antelación mínima de ocho (8) días naturales a la hora fijada para la reunión, salvo en caso de urgencia. En este último caso, bastará con una antelación de veinticuatro (24) horas, siempre que se exponga debidamente en dicha convocatoria el motivo de la urgencia. Se puede renunciar a la convocatoria con el consentimiento por escrito, con carácter previo o posterior, por fax o por correo electrónico de cada administrador. Se



requiere una convocatoria separada para las reuniones que se celebren en los lugares y horas especificados en un calendario previamente adoptado por resolución del consejo de administración.

Cualquier administrador podrá actuar en cualquier reunión del consejo de administración designando por escrito, por telegrama, por fax o por correo electrónico a otro administrador como su representante. Ningún administrador podrá representar a más de un miembro del consejo.

El consejo de administración sólo podrá deliberar o actuar válidamente si al menos la mayoría de los administradores están presentes o representados en la reunión del consejo. Si no se alcanzara el quórum dentro de la media hora siguiente a la hora fijada para la reunión, los administradores presentes o representados podrán aplazar la reunión para una fecha y lugar posteriores. Será el secretario, si lo hubiere, quien comunicará la convocatoria de la reunión aplazada, y en ausencia de secretario, cualquier administrador.

Las decisiones se adoptarán por mayoría de votos de los administradores presentes o representados. En caso de que en cualquier reunión el número de votos a favor y en contra de una resolución sea igual, el presidente de la reunión tendrá voto de calidad. En caso de empate, la decisión propuesta se considerará rechazada.

Cualquier consejero podrá participar en una reunión del consejo de administración por videoconferencia o medio similar de telecomunicación que permita su identificación. Dichos medios deberán reunir ciertas características técnicas de tal modo que se garantice una participación efectiva en el consejo de administración por parte del consejero que haga uso de ellos y que las deliberaciones sean retransmitidas de forma continua. Participar en una reunión por estos medios equivale a participar en persona en dicha reunión. La celebración de la reunión con dichos medios de comunicación a distancia se considerará celebrada en el domicilio social de la Sociedad.

No obstante lo anterior, también podrá adoptarse un acuerdo del consejo de administración mediante acuerdo unánime por escrito, que podrá consistir en uno o varios documentos que contengan los acuerdos y estén firmados por todos y cada uno de los consejeros. La fecha de tales resoluciones será la de la última firma.

#### **Artículo 9 Actas de las reuniones del consejo de administración**

Las actas de las reuniones del consejo de administración llevarán la firma del presidente o, en su ausencia, del presidente pro tempore que haya presidido la reunión.

Las copias o extractos de dichas actas que puedan presentarse en procedimientos judiciales o procedimientos de otro tipo llevarán la firma del presidente, del secretario o de otros dos administradores cualesquiera.

#### **Artículo 10 Facultades del consejo de administración**

Los administradores sólo podrán actuar en las reuniones del consejo de administración debidamente convocadas o mediante consentimiento por escrito, de conformidad con el artículo octavo de los presentes estatutos

El consejo de administración está investido de las más amplias facultades para realizar todos los actos de administración y disposición en interés de la Sociedad. Todas las facultades no reservadas expresamente a la junta general de accionistas por ley o por los presentes estatutos serán competencia del consejo de administración.

#### **Artículo 11 Firma corporativa**

La Sociedad quedara obligada frente a terceros en todas las circunstancias por la firma del administrador único, según corresponda, por la firma conjunta de dos administradores cualesquiera de la Sociedad o por la firma conjunta de cualesquiera personas sobre las que haya delegado dicha facultad de firma el consejo de administración o el administrador único, según corresponda.

#### **Artículo 12 Delegación de facultades**

El consejo de administración podrá delegar, con carácter general o puntual, la facultad de dirigir la gestión diaria de la Sociedad, así como la representación de la Sociedad en relación con dicha gestión sobre un comité o comités ejecutivos o de otro tipo, los cuales podrán estar formados o no por consejeros, o bien sobre uno o varios consejeros, directivos u otros agentes, los cuales podrán actuar a título individual o conjuntamente, tal y como establece el artículo 60 de la Ley de 10 de agosto de 1915 relativa a las sociedades mercantiles, en su versión vigente. Cuando se delega sobre un miembro del consejo de administración, este último asume la obligación de informar anualmente a la junta general ordinaria de las remuneraciones, honorarios y cualesquiera ventajas concedidas a esta persona delegada. El consejo de administración determinará el alcance de las facultades, las condiciones de revocación y la remuneración vinculada a estas delegaciones de autoridad, incluida la facultad de subdelegación.

El consejo de administración podrá establecer una o varias comisiones compuestas por miembros del consejo y o personas externas en las que podrá delegar facultades y funciones cuando así lo considere.

El consejo de administración también podrá conferir facultades especiales a uno o varios representantes o agentes de su elección.

#### **Artículo 13 Conflictos de interés**

En caso de conflicto de interés de un administrador, entendiéndose que el mero hecho de que el administrador ejerza como administrador de un accionista o de una sociedad filial de un accionista no constituirá un conflicto de intereses, deberá informar al consejo de administración de cualquier conflicto y no podrá participar en la votación.

si bien se le contará a efectos del quórum. Todo administrador que tenga un conflicto sobre cualquier punto del orden del día deberá declararlo al presidente antes de que comience la reunión.

Todo administrador que tenga un conflicto debido a un interés personal en una transacción sometida a la aprobación del consejo de administración que entre en conflicto con el de la Sociedad, estará obligado a informar de ello al consejo y a hacer constar su declaración en el acta de la reunión. No podrá participar en los asuntos de la reunión, pero sí contará a efectos del quórum. En la siguiente junta general, antes de someter a votación cualquier otro acuerdo, se realizará un informe especial sobre cualquier transacción en la que cualquiera de los administradores pueda tener un interés personal que entre en conflicto con el de la Sociedad.

#### **Artículo 14 Junta general de accionistas**

La junta general de accionistas representa a la totalidad de los accionistas. Tendrá las más amplias facultades para ordenar, realizar o ratificar todos los actos relativos a las operaciones de la Sociedad.

La junta general de accionistas se reunirá previa convocatoria del consejo de administración. Aquellos accionistas que representen el diez por ciento (10 %) del capital social suscrito podrán, de conformidad con la Ley de 10 de agosto de 1915 relativa a las sociedades mercantiles, en su versión vigente, solicitar al consejo de administración que convoque una junta general de accionistas.

La junta general ordinaria se celebrará en el domicilio social de la Sociedad, de conformidad con la legislación luxemburguesa, o en cualquier otro lugar que se especifique en la convocatoria, el cuarto lunes del mes de junio a las 17.00 horas.

Si dicho día fuera un día festivo a efectos legales o bancarios en Luxemburgo, la junta general ordinaria se celebrará el siguiente día hábil bancario en Luxemburgo.

Las demás juntas de accionistas podrán celebrarse en el lugar y a la hora que se especifiquen en las respectivas convocatorias.

Las juntas generales de accionistas se convocarán mediante una notificación en la que figure el orden del día, la cual se enviará a cada accionista a la dirección de éste que figure en el registro de accionistas, o bien siguiendo otras instrucciones de dicho accionista por carta certificada al menos ocho (8) días antes de que se celebre la junta.

Si todos los accionistas estuvieran presentes o representados y se consideraran debidamente convocados e informados del orden del día, la junta general podrá celebrarse sin convocatoria.

Cualquier accionista podrá participar en la junta de accionistas por videoconferencia u otro medio similar de telecomunicación que permita su identificación. Dichos medios deberán reunir ciertas características técnicas de tal modo que se garantice una participación efectiva en la junta ordinaria por parte del



socio que haga uso de ellos y que las deliberaciones sean retransmitidas de forma continua. Participar en una reunión por estos medios equivale a participar en persona en dicha reunión.

El consejo de administración podrá determinar todas las demás condiciones que deban cumplirse para participar en una junta de accionistas.

La junta general de accionistas designará a su propio presidente, quien presidirá la reunión. El presidente designará a un secretario, que levantará acta de la reunión.

Los asuntos tratados en la junta general de accionistas se limitarán a los que figuren en el orden del día (que incluirá todos los asuntos exigidos por ley) y a los asuntos accesorios a dichos asuntos.

Cada acción tiene derecho a un voto en todas las juntas generales de accionistas. Todo accionista podrá actuar en cualquier junta de accionistas otorgando un poder por escrito a otra persona, que no tendrá por qué ser otro accionista.

Salvo disposición legal en contrario, los acuerdos de la junta general se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados.

#### **Artículo 15 Supervisión de la Sociedad**

Las operaciones de la Sociedad serán supervisadas por uno o varios auditores que serán nombrados y destituidos con arreglo a las disposiciones legales vigentes. Su mandato no podrá exceder de seis (6) años.

#### **Artículo 16 Ejercicio fiscal**

El ejercicio fiscal comenzará el 1 de enero de cada año y finalizará el 31 de diciembre del mismo año.

#### **Artículo 17 Distribución de beneficios**

De los beneficios netos anuales de la Sociedad, el cinco por ciento (5 %) se destinará a la reserva legal. Esta dotación dejará de ser necesaria cuando el importe de la reserva legal alcance el diez por ciento (10 %) del capital social suscrito.

El beneficio neto anual estará a disposición de la junta general de accionistas.

Podrán pagarse dividendos a cuenta de conformidad con las disposiciones legales.

#### **Artículo 18 Disolución de la Sociedad**

En caso de disolución de la Sociedad, su liquidación será llevada a cabo por uno o varios liquidadores, no necesariamente accionistas, nombrados por la junta general de accionistas, la cual determinará sus facultades y su remuneración. El producto neto de la liquidación será distribuido por el liquidador o liquidadores entre los accionistas en proporción a su participación en la Sociedad.

#### **Artículo 19 Modificaciones de los estatutos**

La junta general de accionistas podrá modificar los presentes estatutos con arreglo a los requisitos de quórum y mayoría previstos por la Ley de 10 de agosto de



1915 relativa a las sociedades mercantiles, en su versión vigente.

**Artículo 20 Legislación aplicable**

Todas las cuestiones no reguladas por los presentes estatutos se resolverán de conformidad con la Ley de 10 de agosto de 1915 relativa a las sociedades mercantiles, en su versión vigente.

**Artículo 21 Idioma**

Los presentes estatutos están redactados en inglés seguidos de una versión en francés. En caso de que existan discrepancias entre el texto en inglés y el texto en francés, prevalecerá la versión inglesa.

[Consta versión en francés]

[Consta Apostilla en francés al final del documento]

**Certificación**

Doña Pilar Moyano Llamazares, Traductora-Interprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al español de un documento redactado en inglés.

En Madrid, a 11 de junio de 2024



PILAR MOYANO LLAMAZARES  
Traductora-Interprete Jurada de Inglés  
Nº. 9749

STATUTS COORDONNÉS

**J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.**

Société Anonyme

R.C.S. Luxembourg B 142.107

PILAR MOYANO LLAMAZARES  
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS  
Nº. 9749

11 JUN. 2024

**STATUTS COORDONNÉS**

**J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.**

Société Anonyme

R.C.S. Luxembourg B 142.107

**STATUTS COORDONNÉS**

**du 19 octobre 2012.**

tels qu'ils résultent des actes suivants reçus par :

**Maître Joëlle BADEN, notaire de résidence à Luxembourg:**

le 29 septembre 2008 (Constitution), publié au Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations, numéro 2580 du 22 octobre 2008.

**Maître Martine SCHAEFFER, notaire de résidence à Luxembourg:**

le 31 décembre 2008 (Modification des statuts), publié au Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations, numéro 362 du 18 février 2009.

**Maître Joëlle BADEN, notaire de résidence à Luxembourg:**

le 6 décembre 2010 (Modification des statuts), publié au Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations, numéro 796 du 22 avril 2011.

**Maître Martine SCHAEFFER, notaire de résidence à Luxembourg:**

le 25 juillet 2012 (Modification des statuts), publié au Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations, numéro 2326 le 19 septembre 2012.

**Maître Joëlle BADEN, notaire de résidence à Luxembourg:**

le 31 juillet 2012 (Modification des statuts), publié au Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations, numéro 2289 du 14 septembre 2012.

11 JUN. 2024

PAR JOYANO LLAMAZARLES  
Aspirante Jurada de Inco. L.

le 19 octobre 2012

(Modification des statuts), publié au Mémorial,  
Recueil des Sociétés et Associations, numéro 2898  
du 29 novembre 2012.

PILAR MOYANO LLAMAZARES  
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS  
Nº. 9749

11 JUN. 2024

**Article 1. Name**

There exists a company in the form of a *société anonyme* under the name of “**J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.**” (hereinafter the “**Company**”).

**Article 2. Registered Office**

The registered office of the Company is established in Luxembourg.

Branches, subsidiaries or other offices may be established either in the Grand Duchy of Luxembourg or abroad by a decision of the Board of Directors.

If the Board of Directors determines that extraordinary political, economic, social or military events have occurred or are imminent which would render impossible the normal activities of the Company at its registered office or the communication between such registered office and persons abroad, the registered office may be temporarily transferred abroad until the complete cessation of these abnormal circumstances; such provisional measures shall have no effect on the nationality of the Company which, notwithstanding such temporary transfer, shall remain a Luxembourg company.

**Article 3. Duration**

The Company is established for an unlimited period.

The Company may be dissolved at any moment by a resolution of the shareholders adopted in the manner required for amendment of these articles of incorporation.

**Article 4. Purpose**

The purpose of the Company is the holding of participations, in any form whatsoever, in Luxembourg and foreign companies and any other form of investment, the acquisition by purchase, subscription or in any other manner as well as the transfer by sale, exchange or otherwise of securities of any kind and the administration, control and development of its portfolio.

The Company may further guarantee, grant loans or otherwise assist the companies in which it holds a direct or indirect interest or which form part of the same group of companies as the Company.

The Company may, for its own account as well as for the account of third parties, carry out any commercial, industrial or financial activities which may be useful or necessary to the accomplishment of its purposes or which are related directly or indirectly to its purpose.

**Article 5. Share Capital**

The Company has a share capital of seven hundred seventy-one million five hundred thirty-three thousand one hundred Euro (EUR 771,533,100) divided into seven million seven hundred fifteen thousand three hundred thirty-one



(7,715,331) shares with a nominal value of one hundred euro (EUR 100) each.

The share capital of the Company may at any time be increased or reduced by a resolution of the general meeting of shareholders adopted in the manner required for amendment of these articles of incorporation.

The Company may, to the extent and under the terms permitted by law, redeem its own shares.

**Article 6. Form of shares**

All shares of the Company shall be issued in registered form only.

The issued shares shall be entered in the register of shares which shall be kept by the Company or by one or more persons designated therefore by the Company, and such register shall contain the name of each owner of shares, his address and the number of shares held by him.

The inscription of the shareholder's name in the register of shares evidences his right of ownership of such shares. A certificate shall be delivered upon request to the shareholder. Such certificate shall be signed by two members of the Board of Directors, or in case of a sole director, by the sole signature of the latter. The signatures shall be either manual, printed or in facsimile.

Any transfer of shares shall be recorded in the register of shares by delivery to the Company of an instrument of transfer satisfactory to the Company, or by a written declaration of transfer to be inscribed in the register of shares, dated and signed by the transferor and transferee, or by persons holding suitable powers of attorney to act accordingly and, each time, together with the delivery of the relevant certificate, if issued. Such inscription shall be signed by two members of the Board of Directors or by one or several persons duly authorised therefore by the Board of Directors.

Any shareholder shall provide the Company with an address to which all notices and announcements should be sent. Such address will also be entered into the register of shares.

In the event that a shareholder does not provide an address, the Company may permit a notice to that effect to be entered into the register of shares and the shareholder's address will be deemed to be at the registered office of the Company or at such other address as may be so entered into the register by the Company from time to time until another address shall be provided to the Company by such shareholder. A shareholder may, at any time, change his address as entered into the register of shares by means of a written notification to the Company at its registered office or at such other address as may be determined by the Company from time to time.

PILAR MOYANO LLAMAZARES  
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS  
Nº 9749  
11 JUN. 2024

The Company recognises only one single owner per share. If one or more shares are jointly owned or if the title of ownership to such share(s) is divided, split or disputed, all persons claiming a right to such share(s) have to appoint one single attorney to represent such share(s) towards the Company. The failure to appoint such attorney implies a suspension of all rights attached to such share(s).

**Article 7. Board of Directors**

The Company shall be managed by a single director or by a Board of Directors. In case of plurality of directors, the Board of Directors should be composed of at least three (3) members, their number being determined by the general meeting of shareholders. Directors need not to be shareholders of the Company. In case of a single director, the latter exercises individually all powers and prerogatives of the Board of Directors.

The directors shall be elected by the general meeting of shareholders for a period of not exceeding six (6) years or until their successors are elected, provided, however, that any director may be removed at any time by a resolution taken by the general meeting of shareholders. The directors shall be eligible for reappointment.

**Article 8. Meetings of the Board of Directors**

The Board of Directors shall choose from among its members a chairman, and may choose among its members one or more vice-chairmen. The Board of Directors may also choose a secretary, who need not be a director and who may be instructed to keep the minutes of the meetings of the Board of Directors as well as to carry out such administrative and other duties as directed from time to time by the Board of Directors.

The chairman shall preside over all meetings of the Board of Directors, but in his absence the members of the Board of Directors may appoint another director as chairman *pro tempore* by vote of a majority of the directors present or represented at any such meeting.

The Board of Directors shall meet upon call by the chairman, or any two directors, at the place indicated in the notice of meeting. The chairman must convene the Board of Directors if it is requested by at least two members of the Board of Directors. Notice in writing or by telegram or telefax or e-mail of any meeting of the Board of Directors shall be given to all directors at least eight (8) calendar days in advance of the hour set for such meeting, except in circumstances of emergency where twenty-four (24) hours prior notice shall suffice which shall duly set out the reason for the urgency. This notice may be waived, either prospectively or retrospectively, by the consent in writing or by telegram or telefax or e-mail of each director. Separate notice shall not be required for

meetings held at times and places described in a schedule previously adopted by resolution of the Board of Directors.

Any director may act at any meeting of the Board of Directors by appointing in writing or by telegram, telefax, or e-mail another director as his proxy. A director may not represent more than one of his colleagues.

The Board of Directors may deliberate or act validly only if at least a majority of directors are present or represented at a meeting of the Board of Directors. If a quorum is not obtained within half an hour of the time set for the meeting, the directors present or represented may adjourn the meeting to a later time and venue. Notices of the adjourned meeting shall be given by the secretary to the board, if any, failing whom by any director.

Decisions shall be taken by a majority vote of the directors present or represented. In the event that in any meeting the number of votes for and against a resolution shall be equal, the chairman of the meeting shall have a casting vote. In case of a tie, the proposed decision is considered as rejected.

Any director may participate in a meeting of the Board of Directors by videoconference or similar means of telecommunication allowing his identification. Such means shall comply with technical characteristics guaranteeing an effective participation to the Board of Directors whose deliberations are broadcasted continuously. Participating in a meeting by such means shall constitute presence in person at such meeting. The holding of the meeting with such communication means at a distance is reputed to be held at the registered office of the Company.

Notwithstanding the foregoing, a resolution of the Board of Directors may also be passed by unanimous consent in writing which may consist of one or several documents containing the resolutions and signed by each and every director. The date of such a resolution shall be the date of the last signature.

**Article 9. Minutes of Meetings of the Board of Directors**

The minutes of any meeting of the Board of Directors shall be signed by the chairman or, in his absence, by the chairman *pro tempore* who presided at such meeting.

Copies or extracts of such minutes which may be produced in judicial proceedings or otherwise shall be signed by the chairman, or by the secretary, or by two directors.

**Article 10. Powers of the Board of Directors**

The directors may only act at duly convened meetings of the Board of Directors or by written consent in accordance with article 8 hereof.

7

PILAR NOYANO LLAMAZARES  
Traductora-intérpreta Jurada de INGLÉS  
Nº. 8749

11 JUN. 2024

The Board of Directors is vested with the broadest powers to perform all acts of administration and disposition in the Company's interests. All powers not expressly reserved by law or by these articles of incorporation to the general meeting of shareholders fall within the competence of the Board of Directors.

**Article 11. Corporate Signature**

The Company will be bound towards third parties in all circumstances by the single signature of the sole director, as the case may be, or by the joint signature of any two directors of the Company, or by the joint signature of any persons to whom such signatory power has been delegated by the board of directors or by the sole director, as the case may be.

**Article 12. Delegation of Powers**

The Board of Directors may generally or from time to time delegate the power to conduct the daily management of the Company as well as the representation of the Company in relation to such management as provided for by article 60 of the law of 10 August 1915 regarding commercial companies, as amended, to an executive or other committee or committees whether formed from among its own members or not, or to one or more directors, managers or other agents who may act individually or jointly. The delegation to a member of the Board of Directors imposes to the Board of Directors to report annually to the ordinary general meeting the remunerations, fees and any advantages granted to the delegated person. The Board of Directors shall determine the scope of the powers, the conditions for withdrawal and the remuneration attached to these delegations of authority including the authority to sub-delegate.

The Board of Directors may establish one or several committees composed of members of the board and / or external persons to whom it may delegate powers and functions from time to time.

The Board of Directors may also confer special powers upon one or more attorneys or agents of its choice.

**Article 13. Conflict of Interest**

In case of a conflict of interest of a director, it being understood that the mere fact that the director serves as a director of a shareholder or of an affiliated company of a shareholder shall not constitute a conflict of interest, he must inform the Board of Directors of any conflict and may not take part in the vote but will be counted in the quorum. A director having a conflict on any item on the agenda must declare this conflict to the chairman before the meeting starts.

Any director having a conflict due to a personal interest in a transaction submitted for approval to the Board of Directors conflicting with that of the Company, shall be obliged to inform the board thereof and to cause a record of his

11 JUN. 2024



statement to be included in the minutes of the meeting. He may not take part in the business of the meeting, but will be counted in the quorum. At the following general meeting, before any other resolution to be voted on, a special report shall be made on any transactions in which any of the directors may have a personal interest conflicting with that of the Company.

**Article 14. General Meeting of Shareholders**

The general meeting of shareholders shall represent the entire body of shareholders of the Company. It shall have the broadest powers to order, carry out or ratify all acts relating to the operations of the Company.

The general meeting of shareholders shall meet upon call by the Board of Directors. Shareholders representing ten per cent (10 %) of the subscribed share capital may, in compliance with the law of 10 August 1915 regarding commercial companies, as amended, request the Board of Directors to call a general meeting of shareholders.

The annual general meeting shall be held in accordance with Luxembourg law at the registered office of the Company or at such other place as specified in the notice of the meeting, on the fourth Monday of the month of June at 5 p.m..

If such day is a legal or a bank holiday in Luxembourg, the annual general meeting shall be held on the following bank business day in Luxembourg.

Other meetings of shareholders may be held at such places and times as may be specified in the respective notices of meeting.

General meetings of shareholders shall be convened pursuant to a notice setting forth the agenda sent by registered letter at least eight (8) days prior to the meeting to each shareholder at the shareholder's address in the register of shareholder, or as otherwise instructed by such shareholder.

If all shareholders are present or represented and consider themselves as being duly convened and informed of the agenda, the general meeting may take place without notice of meeting.

Any shareholder may participate in a meeting of shareholders by videoconference or similar means of telecommunication allowing their identification. Such means shall comply with technical characteristics guaranteeing an effective participation to the general meeting whose deliberations are broadcasted continuously. Participating in the meeting by such means shall constitute presence in person at such meeting.

The Board of Directors may determine all other conditions which must be fulfilled by shareholders in order to attend a meeting of shareholders.

o

11 JUN. 2024  
PILAR MOYANO LLAMAZARES  
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS  
Nº 9749

The general meeting of shareholders shall designate its own chairman who shall preside over the meeting. The chairman shall designate a secretary who shall keep minutes of the meeting.

The business transacted at any meeting of the shareholders shall be limited to the matters contained in the agenda (which shall include all matters required by law) and business incidental to such matters.

Each share is entitled to one vote at all general meetings of shareholders. A shareholder may act at any meeting of shareholders by giving a written proxy to another person, who need not be a shareholder.

Unless otherwise provided by law, the resolutions of the general meeting are passed by a simple majority vote of the shareholders present or represented.

**Article 15. Supervision of the Company**

The operations of the Company shall be supervised by one or several auditors who will be appointed and dismissed according to the legal provisions in force. Their term of office may not exceed six (6) years.

**Article 16. Accounting Year**

The accounting year of the Company shall commence on the first of January of each year and shall terminate on the thirty-first of December of the same year.

**Article 17. Distribution of Profits**

From the annual net profits of the Company, five per cent (5 %) shall be allocated to the reserve required by law. This allocation shall cease to be required when the amount of the legal reserve shall have reached ten per cent (10 %) of the subscribed share capital.

The annual net profits shall be at the free disposal of the general meeting of shareholders.

Interim dividends may be paid out in accordance with the provisions of law.

**Article 18. Dissolution of the Company**

In case of a dissolution of the Company, its liquidation shall be carried out by one or several liquidators, who need not be shareholders, appointed by the general meeting of shareholders which shall determine their powers and compensation. The net liquidation proceeds shall be distributed by the liquidator(s) to the shareholders in proportion to their shareholding in the Company.

**Article 19. Amendments to the Articles of Incorporation**

The present articles of incorporation may be amended from time to time by a general meeting of shareholders under the quorum and majority requirements provided for by the law of 10 August 1915 regarding commercial companies, as amended.

**Article 20. Applicable Law**

All matters not governed by these articles of incorporation shall be determined in accordance with the law of 10 August 1915 regarding commercial companies, as amended.

**Article 21. Language**

The present articles of incorporation are worded in English followed by a French version. In case of divergence between the English and the French text, the English version shall prevail.

**Suit la traduction française du texte qui précède**

**Article 1. Dénomination**

Il existe une société anonyme sous la dénomination de "**J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.**" (la "**Société**").

**Article 2. Siège Social**

Le siège social est établi à Luxembourg.

Il peut être créé, par simple décision du Conseil d'Administration, des succursales ou bureaux, tant dans le Grand-Duché de Luxembourg qu'à l'étranger.

Au cas où le Conseil d'Administration estimerait que des événements extraordinaires d'ordre politique, économique, social ou militaire, de nature à rendre impossible l'activité normale au siège social ou la communication avec ce siège ou de ce siège avec l'étranger, se présentent ou paraissent imminents, le siège social pourra être transféré provisoirement à l'étranger jusqu'à cessation complète de ces circonstances anormales; cette mesure provisoire n'aura toutefois aucun effet sur la nationalité de la Société, laquelle, nonobstant ce transfert provisoire, restera luxembourgeoise.

**Article 3. Durée**

La Société est constituée pour une durée illimitée.

La Société peut être dissoute à tout moment par décision de l'assemblée générale des actionnaires, statuant comme en matière de modification des statuts.

**Article 4. Objet**

La Société a pour objet la prise de participations, sous quelque forme que ce soit, dans des sociétés luxembourgeoises et étrangères et toutes autres formes de placements, l'acquisition par achat, souscription ou toute autre manière ainsi que l'aliénation par la vente, échange ou toute autre manière de valeurs mobilières de toutes espèces et la gestion, le contrôle et la mise en valeur de ces participations.

La Société peut également garantir, accorder des prêts ou assister autrement des sociétés dans lesquelles elle détient une participation directe ou indirecte ou qui font partie du même groupe de sociétés que la Société.

La Société peut réaliser, tant pour son compte personnel que pour le compte

11 JUN. 2024  
11  
PILAR MOYANO LLAMAZARES  
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS  
Nº. 9749

de tiers, toutes opérations commerciales, industrielles ou financières qui seraient utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social ou qui se rapporteraient directement ou indirectement à cet objet.

#### **Art. 5. Capital social**

La Société a un capital social de sept cent soixante et onze millions cinq cent trente-trois mille cent euros (EUR 771.533.100) représenté par sept millions sept cent quinze mille trois cent trente et une (7.715.331) actions ayant une valeur nominale de cent euros (EUR 100) chacune.

Le capital social de la Société peut, à tout moment, être augmenté ou réduit par décision de l'assemblée générale des Actionnaires, adoptée de la manière requise pour la modification des présents statuts.

La Société peut, aux conditions et aux termes prévus par la loi, racheter ses propres actions.

#### **Article 6. Forme des actions**

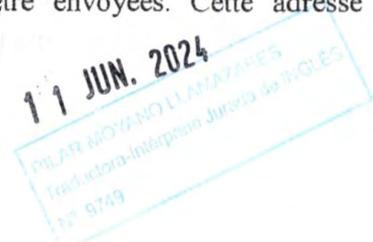
Toutes les actions de la Société seront uniquement émises sous forme nominative.

Toutes les actions émises seront inscrites au registre des actionnaires qui sera tenu par la Société ou par une ou plusieurs personnes désignées à cet effet par la Société; ce registre contiendra le nom de chaque propriétaire d'actions, son domicile, ainsi que le nombre d'actions qu'il détient.

Le droit de propriété de l'actionnaire sur les actions s'établit par l'inscription de son nom dans le registre des actionnaires. Un certificat constatant cette inscription sera délivré sur demande à l'actionnaire. Ce certificat devra être signé par deux membres du Conseil d'Administration, ou en cas d'un administrateur unique, par la seule signature de ce dernier. Les signatures pourront être soit manuscrites, soit imprimées, soit sous forme télécopiée.

Tout transfert d'actions sera inscrit au registre des actionnaires au moyen de la remise à la Société d'un instrument de transfert convenant à la Société, ou par une déclaration de transfert écrite, portée au registre des actionnaires, datée et signée par le cédant et le cessionnaire, ou par le mandataire valablement constitué à cet effet, et, à chaque fois, avec la remise à la Société du certificat d'actions qui s'y rapporte, s'il en a été émis. Une pareille inscription devra être signée par deux membres du Conseil d'Administration, ou par une ou plusieurs autres personnes dûment autorisées à cet effet par le Conseil d'Administration.

Tout actionnaire devra fournir à la Société une adresse à laquelle toutes les communications et informations pourront être envoyées. Cette adresse sera également inscrite au registre des actionnaires.



Au cas où un actionnaire ne fournit pas d'adresse à la Société, la Société sera autorisée à en faire mention au registre des actionnaires, et l'adresse de l'actionnaire sera censée être au siège social de la Société ou à telle autre adresse inscrite au registre des actionnaires jusqu'à ce qu'une autre adresse soit communiquée à la Société par l'actionnaire. Un actionnaire pourra, à tout moment, faire changer l'adresse portée au registre des actionnaires par une déclaration écrite, envoyée au siège social de la Société ou à telle autre adresse fixée par celle-ci.

La Société ne reconnaît qu'un seul propriétaire par action. Si une ou plusieurs actions sont conjointement détenues ou si les titres de propriété de ces actions sont divisés, fragmentés ou litigieux, les personnes invoquant un droit sur la/les action(s) devront désigner un mandataire unique pour représenter la/les action(s) à l'égard de la Société. L'omission d'une telle désignation impliquera la suspension de l'exercice de tous les droits attachés aux action(s).

#### **Article 7. Conseil d'Administration**

La Société est gérée par un administrateur unique ou par un Conseil d'Administration. En cas de pluralité d'administrateurs, le Conseil d'Administration sera composé d'un minimum de trois (3) membres, le nombre exact étant déterminé par l'assemblée générale des actionnaires. Les administrateurs n'ont pas besoin d'être actionnaires de la Société. En cas d'un administrateur unique, ce dernier pourra exercer individuellement tous les pouvoirs et toutes les prérogatives du Conseil d'Administration.

Les administrateurs sont élus par l'assemblée générale des actionnaires pour une période ne dépassant pas six (6) ans ou jusqu'à ce que leurs successeurs aient été élus; toutefois, un administrateur peut être révoqué à tout moment par décision de l'assemblée générale. Les administrateurs sortants peuvent être réélus.

#### **Article 8. Réunions du Conseil d'Administration**

Le Conseil d'Administration choisit parmi ses membres un président et peut choisir en son sein un ou plusieurs vice-présidents. Il peut également désigner un secrétaire qui n'a pas besoin d'être un administrateur et qui peut être chargé de dresser les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration ou d'exécuter des tâches administratives ou autres telles que décidées, de temps en temps, par le Conseil d'Administration. Le président préside les réunions du Conseil d'Administration. En l'absence du président, les membres du Conseil d'Administration peuvent désigner un autre administrateur pour assumer la présidence *pro tempore*, par un vote à la majorité des administrateurs présents ou représentés lors de cette réunion.

Le Conseil d'Administration se réunit sur convocation du président ou de deux administrateurs au lieu indiqué dans l'avis de convocation. Celui-ci doit le réunir s'il en est requis par au moins deux des membres du Conseil d'Administration. Un avis par écrit, télégramme, télécopie ou e-mail contenant l'ordre du jour sera donné à tous les administrateurs au moins huit (8) jours avant l'heure prévue pour la réunion, sauf s'il y a urgence, auquel cas l'avis de convocation, envoyé vingt-quatre (24) heures avant la réunion, devra mentionner la nature de cette urgence. Il peut être passé outre à la nécessité de pareille convocation en cas d'assentiment préalable ou postérieur à la réunion, par écrit, télégramme, télécopie ou e-mail de chaque administrateur. Une convocation spéciale n'est pas requise pour des réunions du Conseil d'Administration se tenant à des heures et à des endroits déterminés dans une résolution préalablement adoptée par le Conseil d'Administration.

Tout administrateur peut se faire représenter en désignant par écrit ou par télégramme, télécopie ou e-mail un autre administrateur comme son mandataire. Un administrateur ne peut pas représenter plus d'un de ses collègues.

Le Conseil d'Administration ne peut délibérer et agir valablement que si la majorité des administrateurs sont présents ou représentés à une réunion du Conseil d'Administration. Si le quorum n'est pas obtenu une demi-heure après l'heure prévue pour la réunion, les administrateurs présents ou représentés peuvent ajourner la réunion en un autre endroit et à une date ultérieure. Les avis des réunions ajournées sont donnés aux membres du Conseil d'Administration par le secrétaire, s'il y en a, ou à défaut par tout administrateur.

Les décisions sont prises à la majorité des votes des administrateurs présents ou représentés. Au cas où, lors d'une réunion du Conseil d'Administration, il y a égalité des voix en faveur ou en défaveur d'une résolution, le président de la réunion aura une voix prépondérante. En cas d'égalité, la résolution sera considérée comme rejetée.

Tout administrateur peut prendre part à une réunion du Conseil d'Administration par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant son identification. Ces moyens doivent satisfaire à ces caractéristiques techniques garantissant une participation effective à la réunion du Conseil d'Administration dont les délibérations sont retransmises de façon continue. La participation à la réunion par de tels moyens vaut présence personnelle à cette réunion. La réunion tenue par de tels moyens de communication à distance est réputée se tenir au siège de la Société.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, une décision du Conseil d'Administration peut également être prise par voie circulaire et résulter d'un seul

11 JUN. 2024

J. R. MOYANO LLAMAZAR  
Intérprete Jurada de la  
14

ou de plusieurs documents contenant les résolutions et signé(s) par tous les membres du Conseil d'Administration sans exception. La date d'une telle décision est celle de la dernière signature.

**Article 9. Procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration**

Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration sont signés par le président ou, en son absence, par le président *pro tempore* qui aura assumé la présidence de cette réunion.

Les copies ou extraits de procès-verbaux destinés à servir dans une procédure judiciaire ou ailleurs seront signés par le président ou par le secrétaire ou par deux administrateurs.

**Article 10. Pouvoirs du Conseil d'Administration**

Les administrateurs ne peuvent agir que dans le cadre de réunions du Conseil d'Administration régulièrement convoquées, ou par confirmation écrite conformément à l'article 8 ci-dessus.

Le Conseil d'Administration est investi des pouvoirs les plus larges pour pouvoir passer les actes d'administration et de disposition dans l'intérêt de la Société. Tous pouvoirs que la loi ou les présents statuts ne réservent pas expressément à l'assemblée générale sont de la compétence du Conseil d'Administration.

**Article 11. Signature sociale**

Vis-à-vis des tiers, la Société sera valablement engagée en toutes circonstances par la signature individuelle de l'administrateur unique, selon le cas ou par la signature conjointe de deux administrateurs de la Société, ou par la signature conjointe de toutes autres personnes auxquelles pareil pouvoir de signature aura été délégué par le Conseil d'Administration ou par l'administrateur unique, selon le cas.

**Article 12. Délégation de pouvoirs**

Le Conseil d'Administration peut déléguer de manière générale ou ponctuellement la gestion journalière de la Société ainsi que la représentation de la Société en ce qui concerne cette gestion, conformément à l'article 60 de la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, telle que modifiée, à un directeur ou à un ou plusieurs comités, qu'ils soient composés de ses propres membres ou non, ou à un ou plusieurs administrateurs, gérants ou autres mandataires susceptibles d'agir seuls ou conjointement. La délégation à un membre du Conseil d'Administration impose au Conseil d'Administration de rendre annuellement compte à l'assemblée générale ordinaire des traitements, émoluments et avantages quelconques alloués au délégué. Le Conseil

d'Administration détermine l'étendue des pouvoirs, les conditions du retrait et la rémunération attachées à ces délégations de pouvoir, y compris le pouvoir de subdéléguer.

Le Conseil d'Administration peut créer un ou plusieurs comités composés de membres du conseil et / ou de personnes externes auxquels il peut déléguer des pouvoirs et des fonctions selon son appréciation.

Le Conseil d'Administration pourra également conférer des pouvoirs spéciaux à un ou plusieurs mandataires ou représentants de son choix.

### **Article 13. Conflit d'Intérêt**

Dans le cas d'un conflit d'intérêt d'un administrateur, étant entendu que le simple fait que l'administrateur soit l'administrateur d'un actionnaire ou d'une société affiliée d'un actionnaire ne sera pas constitutif d'un conflit d'intérêt, il doit informer le Conseil d'Administration de tout conflit d'intérêt et ne pourra pas prendre part au vote mais sera compté dans le quorum. Un administrateur ayant un conflit d'intérêt sur tout objet de l'ordre du jour doit déclarer ce conflit d'intérêt au président avant que la réunion ne débute.

Tout administrateur ayant dans une transaction soumise pour approbation au Conseil d'Administration un intérêt personnel opposé à l'intérêt de la Société, sera obligé d'informer le conseil et de faire enregistrer cette situation dans le procès-verbal de la réunion. Il ne pourra pas prendre part à la réunion, mais il sera compté dans le quorum. A l'assemblée générale suivante, avant toute autre résolution à voter, un rapport spécial devra être fait sur toutes transactions dans lesquelles un des administrateurs peut avoir un intérêt personnel opposé à celui de la Société.

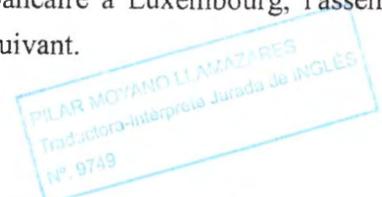
### **Article 14. Assemblée Générale des Actionnaires**

L'assemblée générale des actionnaires représente l'universalité des actionnaires de la Société. Elle a les pouvoirs les plus étendus pour ordonner, exécuter ou ratifier tous les actes relatifs aux opérations de la Société.

L'assemblée générale des actionnaires est convoquée par le Conseil d'Administration. Les actionnaires représentant un dixième du capital social souscrit peuvent, conformément aux dispositions de la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, telle que modifiée, requérir le Conseil d'Administration de convoquer l'assemblée générale des actionnaires.

L'assemblée générale annuelle se réunit, conformément à la loi luxembourgeoise, au siège social de la Société ou à tout autre endroit indiqué dans l'avis de convocation, le quatrième lundi du mois de juin à 17.00 heures.

Si ce jour est un jour férié légal ou bancaire à Luxembourg, l'assemblée générale se tiendra le jour ouvrable bancaire suivant.



D'autres assemblées générales d'actionnaires peuvent se tenir aux lieux et dates spécifiés dans les avis de convocation respectifs.

Les assemblées générales seront convoquées par un avis de convocation énonçant l'ordre du jour et envoyé par lettre recommandée au moins huit (8) jours avant l'assemblée à tout détenteur d'actions à son adresse portée au registre des actionnaires, ou suivant toutes autres instructions données par cet actionnaire.

Si tous les actionnaires sont présents ou représentés et se considèrent dûment convoqués et informés de l'ordre du jour, l'assemblée générale peut avoir lieu sans convocation.

Tout actionnaire peut participer à une réunion de l'assemblée générale par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification. Ces moyens doivent satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant la participation effective à l'assemblée, dont les délibérations sont retransmises de façon continue. La participation à une réunion par ces moyens équivaut à une présence en personne à une telle réunion.

Le Conseil d'Administration peut déterminer toutes autres conditions à remplir par les actionnaires pour pouvoir prendre part aux assemblées générales.

L'assemblée générale des actionnaires désigne son président qui présidera l'assemblée. Le président pourra désigner un secrétaire chargé de dresser les procès-verbaux de l'assemblée.

Les affaires traitées lors d'une assemblée des actionnaires seront limitées aux points contenus dans l'ordre du jour (qui contiendra toutes les matières requises par la loi) et aux affaires connexes à ces points.

Chaque action donne droit à une voix lors de toute assemblée générale. Un actionnaire peut se faire représenter à toute assemblée générale des actionnaires par mandat écrit par un mandataire qui n'a pas besoin d'être actionnaire.

Dans la mesure où il n'en est pas autrement disposé par la loi, toutes les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité simple des voix des actionnaires présents ou représentés.

#### **Article 15. Surveillance de la Société**

Les opérations de la Société seront surveillées par un ou plusieurs commissaires qui sera /seront désigné(s) et révoqué(s) d'après les dispositions légales en vigueur. La durée de leurs fonctions ne peut excéder six (6) ans.

#### **Article 16. Exercice Social**

L'exercice social de la Société commence le premier janvier de chaque année et se termine le trente et un décembre de la même année.

**Article 17. Affectation des Bénéfices Annuels**

Des bénéfices nets annuels de la Société, cinq pour cent (5 %) seront affectés à la réserve requise par la loi. Cette affectation cessera d'être exigée lorsque le montant de la réserve légale aura atteint dix pour cent (10 %) du capital social souscrit.

L'assemblée générale des actionnaires dispose librement du bénéfice net annuel.

Des dividendes intérimaires peuvent être versés en conformité avec les conditions prévues par la loi.

**Article 18. Dissolution de la Société**

En cas de dissolution de la Société, la liquidation s'opérera par un ou plusieurs liquidateurs, qui n'ont pas besoin d'être actionnaires, nommé(s) par l'assemblée générale des actionnaires qui déterminera les pouvoirs et rémunérations de chaque liquidateur. Le produit net de la liquidation sera distribué par le(s) liquidateur(s) aux actionnaires, proportionnellement à leur participation dans le capital social.

**Article 19. Modifications des Statuts**

Les présents statuts pourront être modifiés périodiquement par une assemblée générale des actionnaires statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, telle que modifiée.

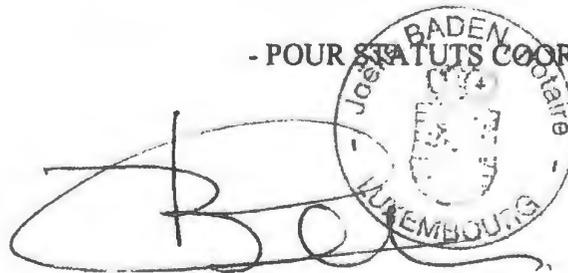
**Article 20. Loi Applicable**

Pour tous les points non spécifiés dans les présents statuts, les parties se réfèrent aux dispositions de la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, telle que modifiée.

**Article 21. Langue**

Les présents statuts ont été rédigés en anglais, suivi d'une version française. En cas de divergence entre les deux textes, la version anglaise prévaudra.

- POUR STATUTS COORDONNÉS -





LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère des Affaires étrangères  
et européennes

### APOSTILLE

(Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

1. Pays: Grand-Duché de Luxembourg  
Le présent acte public
2. a été signé par **BADÉN, Joëlle**
3. agissant en qualité de **Notaire**
4. est revêtu du sceau/timbre de **Office notarial**  
Attesté
5. à Luxembourg **. le MERCREDI 05 JUIN 2024**
7. par Ministère des Affaires étrangères et européennes
8. sous no. **V-20240603-528636**
9. Sceau / timbre
10. Signature



Mario Wiesen, Préposé du Bureau des  
Passports, Visas et Légalisations

11 JUN. 2024

*[N. de la T.: El cuerpo del documento original está redactado en inglés, con su traducción al francés. Se traducen al español únicamente las partes que figuran sólo en francés]*

**ESTATUTOS ACTUALIZADOS**

**J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.**

Sociedad Anónima

R.C.S. Luxemburgo B 142.107

TERESA OLASAGASTI DUÑABETIA

Traductora-Intérprete Jurada de FRANCÉS

Nº 2021

ESTATUTOS ACTUALIZADOS

**J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.**

Sociedad Anónima

R.C.S. Luxemburgo B 142.107

ESTATUTOS ACTUALIZADOS

19 de octubre de 2012

tal como resultan de las siguientes escrituras otorgadas ante:

D<sup>a</sup> Joëlle BADEN, notaria con residencia en Luxemburgo:

el 29 de septiembre de 2008 (Constitución), publicada en el *Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations* [Boletín oficial del Registro Mercantil] número 2580 del 22 de octubre de 2008.

D<sup>a</sup> Martine SCHAEFFER, notaria con residencia en Luxemburgo:

el 31 de diciembre de 2008 (Modificación de los estatutos) publicada en el *Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations*, número 362 del 18 de febrero de 2009.

D<sup>a</sup> Joëlle BADEN, notaria con residencia en Luxemburgo:

el 6 de diciembre de 2010 (Modificación de los estatutos) publicada en el *Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations*, número 796 del 22 de abril de 2011.

D<sup>a</sup> Martine SCHAEFFER, notaria con residencia en Luxemburgo:

el 25 de julio de 2012 (Modificación de los estatutos) publicada en el *Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations*, número 2326 del 19 de septiembre de 2012.

D<sup>a</sup> Joëlle BADEN, notaria con residencia en Luxemburgo:

el 31 de julio de 2012 (Modificación de los estatutos) publicada en el *Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations*, número 2289 del 14 de septiembre de 2012.

TERESA OLASAGASTI DUÑABEITIA

Traductora-Intérprete Jurada de FRANCÉS

N° 2021

el 19 de octubre de 2012

(Modificación de los estatutos) publicada en el *Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations*, número 2898 del 29 de noviembre de 2012.

**TERESA OLASAGASTI DUÑABEITIA**  
**Traductora-Intérprete Jurada de FRANCÉS**  
**N° 2021**

[*Texto en inglés*]

**Sigue la traducción al francés del texto anterior**

[*Texto en francés*]

ESTATUTOS ACTUALIZADOS

[*Firma y sello del notario*]

**TERESA OLASAGASTI DUÑABEITIA**  
**Traductora-Intérprete Jurada de FRANCÉS**  
**Nº 2021**

EL GOBIERNO  
DEL GRAN DUCADO DE LUXEMBURGO  
Ministerio de Asuntos Exteriores  
y europeos

**APOSTILLA**

(Convenio de La Haya del 5 de octubre de 1961)

1. País: Gran Ducado de Luxemburgo  
El presente documento público
2. ha sido firmado por BADEN, Joëlle
3. quien actúa en funciones de Notaria
4. y está revestido del sello/timbre de Notaría  
Certificado
5. en Luxemburgo
6. el MIÉRCOLES 05 DE JUNIO DE 2024
7. por el Ministerio de Asuntos Exteriores y europeos
8. bajo el número **V-20240603-528636**
9. Sello: Ministerio de Asuntos Exteriores
10. Firma

[firma ilegible]

**Mario Wiesen.** Encargado de la Oficina de  
Pasaportes, Visados y Legalizaciones

D<sup>a</sup> **TERESA OLASAGASTI DUÑABEITIA**  
Traductora /Intérprete Jurada de **FRANCÉS**, nombrada por el  
Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación, certifica que  
la que antecede es traducción fiel y completa al **CASTELLANO**  
de un documento redactado en **FRANCÉS**.  
En Madrid, a 10 de junio de 2024

**TERESA OLASAGASTI DUÑABEITIA**

Traductora-Intérprete Jurada de **FRANCÉS**

**Nº 2021**



## EXTRAIT

### J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.

Numéro d'immatriculation : B142107

#### Date d'immatriculation

13/10/2008

#### Dénomination

J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.

#### Forme juridique

Société anonyme

#### Siège social

Numéro Rue  
17-21 boulevard Joseph II  
Code postal Ville  
1840 Luxembourg

#### Objet social

en français: voir résumé. Pour la détail voir le règlement des statuts.

La Société a pour objet la prise de participations, sous quelque forme que ce soit, dans des sociétés luxembourgeoises et étrangères et toutes autres formes de placements, l'acquisition par achat, souscription ou toute autre manière ainsi que l'alléation par la vente, échange ou toute autre manière de valeurs mobilières de toutes espèces et la gestion, le contrôle et la mise en valeur de ces participations. La Société peut également garantir, accorder des prêts ou assister autrement des sociétés dans lesquelles elle détient une participation directe ou indirecte ou qui font partie du même groupe de sociétés que la Société.

#### Capital social / Fonds social

Type	Montant	Monnaie	Etat de réalisation
Fixe	771 533 100	Euro	Total

#### Date de constitution

29/09/2008

#### Durée

Illimitée

#### Exercice social

##### Premier exercice ou exercice raccourci

du 29/09/2008 au 31/12/2009

##### Exercice social

du 01/01 au 31/12



### Code NACE <sup>(1)</sup>

64.202

Sociétés de participation financière (Soparf)

### Administrateur(s) / Gérant(s)

(1) Code de gestion NACE 01/1/16

Vis-à-vis des tiers, la Société sera valablement engagée en toutes circonstances par la signature individuelle de l'administrateur unique, selon le cas ou par la signature conjointe de deux administrateurs de la Société, ou par la signature conjointe de toutes autres personnes auxquelles pareil pouvoir de signature aura été délégué par le Conseil d'Administration ou par l'administrateur unique, selon le cas.

#### Beaumont Mathieu

---

Nom: Prénom  
Beaumont Mathieu

#### Adresse privée ou professionnelle

N°/Noms: Rue  
17-21 Boulevard Joseph II  
Code postal: Localité Pays  
1840 Luxembourg Luxembourg

#### Type de mandat

Qualité Fonction  
Conseil d'Administration Administrateur

#### Durée du mandat

Date de nomination: Date du mandat Jusqu'à l'expiration  
28/02/2023 Déterminée 2029

#### Correa Machado Diva Cristina

---

Nom: Prénom  
Correa Machado Diva Cristina

#### Adresse privée ou professionnelle

N°/Noms: Rue  
17-21 Boulevard Joseph II  
Code postal: Localité Pays  
1840 Luxembourg Luxembourg

#### Type de mandat

Qualité Fonction  
Conseil d'Administration Administrateur

#### Durée du mandat

Date de nomination: Date du mandat Jusqu'à l'expiration  
28/02/2023 Déterminée 2029

#### Pintos Chechile Gonzalo Andrés

---

Nom: Prénom  
Pintos Chechile Gonzalo Andrés

#### Adresse privée ou professionnelle

N°/Noms: Rue  
56 rue de Kehlen  
Code postal: Localité Pays  
8295 Keispelt Luxembourg

#### Type de mandat

Qualité Fonction  
Conseil d'administration administrateur

#### Durée du mandat

Date de nomination: Date du mandat Jusqu'à l'expiration  
19/02/2019 Déterminée 2024

## Personne(s) chargée(s) du contrôle des comptes

### 2) Deloitte Audit

N° d'identification (IC) : 867895  
Dénomination : Deloitte Audit

Forme juridique : Société à responsabilité limitée

#### Siège social

N° : 20  
Rue : Boulevard de Kockelscheuer  
Code postal : 1821  
Localité : Luxembourg  
Pays : Luxembourg

#### Type de mandat

Réviseur d'entreprises agréé

#### Durée du mandat

Date de nomination : 12/07/2023  
Date du mandat : Déterminée  
Date d'expiration du mandat : 2024

## Fusion / Scission

Type d'opération : Fusion  
Par : Par absorption

### J. Safra Holding B.V.

N° d'identification (IC) : 34125767

Dénomination : J. Safra Holding B.V.

Pays : Pays-Bas

#### Siège

N° : 1143 TO  
Rue : Strawinskylaan  
Code postal : 1077 XX  
Localité : Amsterdam  
Pays : Pays-Bas

### J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.

N° d'identification (IC) : 8142107  
Dénomination : J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.

Forme juridique : Société anonyme

#### Siège social

N° : 35  
Rue : Boulevard Prince Henri  
Code postal : 1724  
Localité : Luxembourg  
Pays : Luxembourg



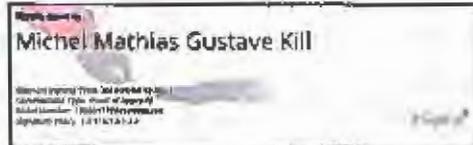
RCS

REGISTRE DE COMMERCE  
ET DES SOCIÉTÉS

Pour extrait conforme <sup>(1)</sup>

Luxembourg, le 03/06/2024

Pour le gestionnaire du registre de commerce et des sociétés <sup>(2)</sup>



(1) Information mise à jour mensuellement sur base de l'article 1253 de la loi modifiée du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises.

(2) L'inscription a été faite suite à la loi du 27/05/2016 portant réforme du régime de publication légale relatif aux sociétés et associations.

(3) En application de l'article 21 paragraphe 2 de la loi modifiée du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises et l'article 21 du règlement grand-ducal modifié du 23 janvier 2003 portant exécution de la loi du 19 décembre 2002, le présent formulaire reprend au moins la situation à jour des données communiquées au registre de commerce et des sociétés jusqu'à un jour avant la date d'émission dudit formulaire. Si une modification a été notifiée au registre de commerce et des sociétés entre temps, il se peut qu'elle n'ait pas été prise en compte lors de l'émission de ce formulaire.

(4) Le présent extrait est établi et signé électroniquement. Le gestionnaire du registre de commerce et des sociétés ne garantit l'authenticité de l'origine et l'intégrité des informations contenues sur le présent extrait par rapport aux informations inscrites au registre de commerce et des sociétés que si le présent extrait comporte une signature électronique émise par le gestionnaire du registre de commerce et des sociétés.



**EXTRACTO****J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.**Número de inscripción: **B142107****Fecha de inscripción:**

13/10/2008

**Denominación o razón social:**

J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.

**Forma jurídica:**

Sociedad anónima

**Domicilio social:**

Número	Calle
17-21	boulevard Joseph II
Código postal	Localidad
1840	Luxemburgo

**Objeto social**

Extracto de la inscripción. Para más detalles consúltese el expediente

La Sociedad tiene por objeto la posesión de participaciones, bajo cualquier forma, en sociedades luxemburguesas y extranjeras y cualquier otra forma de inversión, la adquisición por compra, suscripción o de cualquier otro modo, así como la transmisión por venta, canje o de cualquier otro modo de valores de todo tipo, y la gestión, el control y la puesta en valor de dichas participaciones. La Sociedad podrá también garantizar, conceder préstamos o prestar de otro modo su asistencia a sociedades en las que posee una participación directa o indirecta o que forman parte del mismo grupo de sociedades que la Sociedad.

**Capital social / Fondo social**

Tipo	Importe	Divisa	Situación de desembolso
Fijo	771.533.100	Euro	Total

**Fecha de constitución:**

29/09/2008

**Duración:**

Indefinida

**Ejercicio social:****Primer ejercicio o ejercicio reducido**

Del	Al
29/09/2008	31/12/2009

**Ejercicio social**

Del	Al
01/01	31/12

TERESA OLASAGASTI DUÑABEITIA  
Traductora-Intérprete Jurada de FRANCÉS  
N° 2021

**RCS**  
Registro Mercantil

**Código NACE** <sup>(1)</sup>

64.202  
Sociedades de participación financiera (Soparfi)

**Administrador(es) / Gerente(s)**

Régimen de firma estatutario

Frente a terceros, la Sociedad quedará obligada en toda circunstancia por la firma individual del administrador único, en su caso, o por la firma conjunta de dos administradores de la Sociedad, o por la firma conjunta de cualesquiera otras personas en quien el Consejo de Administración o el administrador único, según los caso, hubiera delegado el poder de firma.

**Beaumont Mathieu**

---

Apellido Nombre  
Beaumont Mathieu

**Dirección privada o profesional**

Número Calle  
17-21 Boulevard Joseph II  
Código postal Localidad País  
1840 Luxemburgo Luxemburgo

**Tipo de mandato**

Órgano Cargo  
Consejo de Administración Administrador

**Duración del mandato**

Fecha de designación Duración del mandato hasta la junta general que se celebre el año  
28/02/2023 Determinada 2029

**Correa Machado Diva Cristina**

---

Apellido Nombre  
Correa Machado Diva Cristina

**Dirección privada o profesional**

Número Calle  
17-21 Boulevard Joseph II  
Código postal Localidad País  
1840 Luxemburgo Luxemburgo

**Tipo de mandato**

Órgano Cargo  
Consejo de Administración Administrador

**Duración del mandato**

Fecha de designación Duración del mandato hasta la junta general que se celebre el año  
28/02/2023 Determinada 2029

**Pintos Chechile Gonzalo Andrés**

---

Apellido Nombre  
Pintos Chechile Gonzalo Andrés

**Dirección privada o profesional**

Número Calle  
56 rue de Kehlen  
Código postal Localidad País  
8295 Keispelt Luxemburgo

**Tipo de mandato**

Órgano Cargo  
Consejo de administración administrador

**Duración del mandato**

Fecha de designación Duración del mandato hasta la junta general que se celebre el año  
19/02/2019 Determinada 2024

TERESA OLASAGASTI DUÑABEITIA  
Traductora-Intérprete Jurada de FRANCÉS  
Nº 2021

**RCS**  
Registro Mercantil

**Persona(s) encargada(s) del control de cuentas**

**[2] Deloitte Audit**

---

Número de inscripción en el Registro Mercantil	Denominación o razón social
B67895	Deloitte Audit
Forma jurídica extranjera	
Sociedad de responsabilidad limitada	

**Domicilio social**

Número	Calle	
20	Boulevard de Kockelscheuer	
Código postal	Localidad	País
1821	Luxemburgo	Luxemburgo

**Tipo de mandato**

Revisor de empresas autorizado

**Duración del mandato**

Fecha de designación	Duración del mandato	hasta la junta general que se celebre el año
12/07/2023	Determinada	2024

**Fusión / Escisión**

Tipo de operación	Forma
Fusión	Por absorción

**J. Safra Holding B.V.**

---

Número de inscripción en el Registro Mercantil
34125767
Denominación
J. Safra Holding B.V.
País
Países Bajos

**Domicilio social**

Número	Calle	
1143TO	Strawinskylaan	
Código postal	Localidad	País
1077 XX	Ámsterdam	Países Bajos

**J. Safra Holdings International (Luxembourg) S.A.**

---

Número de inscripción en el Registro Mercantil	Denominación
B142107	J. Safra Holdings International (Luxembourg)S.A.
Forma jurídica	
Sociedad anónima	

**Domicilio social**

Número	Calle	
35	Boulevard Prince Henri	
Código postal	Localidad	País
1724	Luxemburgo	Luxemburgo

**TERESA OLASAGASTI DUÑABEITIA**  
Traductora-Intérprete Jurada de FRANCÉS  
Nº 2021

Extracto conforme a la inscripción <sup>(3)</sup>

Luxemburgo, 03/06/2024

Por el registrador mercantil <sup>(4)</sup>

[texto en inglés]

Michel Mathias Gustave Kill

[texto en inglés]

1. Información actualizada mensualmente sobre la base del artículo 12§3 de la ley modificada del 19 de diciembre de 2002 relativa al registro mercantil, así como a la contabilidad y las cuentas anuales de las empresas.
2. Se hizo la inscripción tras la aprobación de la ley de 27/05/2016 de reforma del régimen de publicidad legal relativo a las sociedades y asociaciones.
3. En aplicación del artículo 21 apartado 2 de la ley modificada del 19 de diciembre de 2002 relativa al registro mercantil, así como a la contabilidad y las cuentas anuales de las empresas, y el artículo 21 del reglamento del Gran Ducado modificado, del 23 de enero de 2003, de ejecución de la ley del 19 de diciembre de 2002, el presente extracto recoge, al menos, la situación actualizada de los datos comunicados al registro mercantil hasta un día antes de la expedición del mismo. Si, entretanto, se hubiera notificado alguna modificación al registro mercantil, es posible que no haya sido incluida al proceder a la expedición del extracto.
4. El presente extracto ha sido expedido y firmado electrónicamente. El registrador mercantil no garantiza la autenticidad del origen y la integridad de la información contenida en el presente extracto con relación a la información inscrita en el registro mercantil, a no ser que incorpore una firma electrónica emitida por el registrador mercantil.

EL GOBIERNO  
DEL GRAN DUCADO DE LUXEMBURGO  
Ministerio de Asuntos Exteriores  
y europeos

APOSTILLA

(Convenio de La Haya del 5 de octubre de 1961)

1. País: Gran Ducado de Luxemburgo  
El presente documento público
2. ha sido firmado por KILL, Michel
3. quien actúa en funciones de Asesor
4. y está revestido del sello/timbre de Registro Mercantil  
Certificado
5. en Luxemburgo
6. el MARTES 04 DE JUNIO DE 2024
7. por el Ministerio de Asuntos Exteriores y europeos
8. bajo el número **V-20240603-528598**
9. Sello: Ministerio de Asuntos Exteriores
10. Firma

[firma ilegible]

**Mario Wiesen.** Encargado de la Oficina de  
Pasaportes, Visados y Legalizaciones

**TERESA OLASAGASTI DUÑABEITIA**  
Traductora-Intérprete Jurada de FRANCÉS  
Nº 2021

D<sup>a</sup> **TERESA OLASAGASTI DUÑABEITIA**  
Traductora /Intérprete Jurada de FRANCÉS, nombrada por el  
Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación, certifica que  
la que antecede es traducción fiel y completa al CASTELLANO  
de un documento redactado en FRANCÉS.  
En Madrid, a 10 de junio de 2024

## **Anexo 9**

**Copia de las cuentas anuales individuales del Oferente y las cuentas anuales consolidadas de su grupo, ambas a 31 de diciembre de 2023, junto con sendos informes de auditoría y los informes de gestión correspondientes.**

# **JSS Real Estate SOCIMI, S.A.**

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

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

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

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad”), 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 correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Deterioro de las Participaciones en Empresas del Grupo y asociadas a Largo Plazo

### Descripción

La Sociedad gestiona indirectamente a través de sus participaciones en empresas del Grupo y asociadas, tres activos inmobiliarios de naturaleza patrimonial (oficinas) para su arrendamiento situados en España. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor recuperable de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2023, las participaciones en empresas del Grupo y asociadas dedicadas a la actividad inmobiliaria, figuran registradas por un valor neto contable total de 102.633 miles de euros.

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

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

## Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI

### Descripción

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

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Por último, hemos revisado que las notas 1, 10 y 15 de la memoria del ejercicio 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 de la Sociedad.

---

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

DELOITTE, 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. 01/24/07597

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **JSS Real Estate SOCIMI, S.A.**

Cuentas anuales correspondientes  
al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2023 e  
Informe de Gestión

*Ar*

JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2023	31/12/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2023	31/12/2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>	Nota 7		
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo - Instrumentos de patrimonio	Nota 5	102.633.455	48.545.355	FORNIDOS PROPIOS:		104.152.183	49.599.630
		102.633.455	48.545.355	Capital suscrito		9.819.621	5.000.000
				Prima de emisión		57.571.168	7.756.284
				Reservas:		995.032	854.799
				Reserva legal		1.000.000	859.749
				Otros reservas		(4.968)	(4.960)
				Acciones y participaciones en patrimonio propias		(14.793)	(4.867)
				Resultados de ejercicios anteriores		(3.569)	(6.589)
				Otras aportaciones de accionistas		33.792.671	35.792.671
				Resultado del periodo		4.822.098	3.108.312
				Dividendo a cuenta		(3.875.000)	(2.900.000)
				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		495.771	352.862
				Deudas con empresas del Grupo a corto plazo		-	497
				Otras deudas a corto plazo		-	497
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>Otros pasivos financieros a corto plazo</b>	Nota 8	204.121	-
Existencias		2.014,49€	1.407,13€	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		291.850	952.365
Inversiones a corto plazo en empresas del grupo		58	-	Accioneros varios		44.401	56.538
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 6	2.014,49€	1.407,13€	Otras deudas con Administraciones Públicas		247.249	301.835
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>104.647.954</b>	<b>49.952.492</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>104.647.954</b>	<b>49.952.492</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2022.

## JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2023

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	4.805.891	3.285.597
Otros gastos de explotación:		(283.833)	(176.225)
Servicios exteriores	Nota 12.2	(283.833)	(176.225)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>4.322.058</b>	<b>3.109.312</b>
Diferencias de cambio		-	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>4.322.058</b>	<b>3.109.312</b>
Impuestos sobre Beneficios	Nota 9	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>4.322.058</b>	<b>3.109.312</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**  
(Euros)

	<b>Ejercicio 2023</b>	<b>Ejercicio 2022</b>
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>4.322.058</b>	<b>3.109.312</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>4.322.058</b>	<b>3.109.312</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2023.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
(Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados de Ejercicios Anteriores	Otras Aportaciones de Accionistas	Dividendos a Cuentas	Acciones y participaciones propias	Resultado del Ejercicio	Total
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	<b>5.000.000</b>	<b>7.756.284</b>	<b>557.539</b>	<b>(4.876)</b>	<b>(8.569)</b>	<b>35.792.671</b>	-	-	<b>3.022.091</b>	<b>52.115.140</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	3.109.312	3.109.312
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	(4.867)	-	(4.867)
Distribución del resultado del ejercicio 2021	-	-	392.210	(74)	-	-	-	-	(3.022.091)	(2.719.955)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(2.900.000)	-	-	(2.900.000)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	<b>5.000.000</b>	<b>7.756.284</b>	<b>659.749</b>	<b>(4.950)</b>	<b>(8.569)</b>	<b>35.792.671</b>	<b>(2.900.000)</b>	<b>(4.867)</b>	<b>3.109.312</b>	<b>49.599.630</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	4.322.058	4.322.058
Aumento de capital	4.019.621	50.164.879	-	-	-	-	-	-	-	54.184.500
Otras variaciones	-	-	-	(18)	-	-	-	(9.926)	-	(9.944)
Distribución del resultado del ejercicio 2022	-	-	140.251	-	-	-	2.900.000	-	(3.109.312)	(69.061)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(3.875.000)	-	-	(3.875.000)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023</b>	<b>9.019.621</b>	<b>57.921.163</b>	<b>1.000.000</b>	<b>(4.968)</b>	<b>(8.569)</b>	<b>35.792.671</b>	<b>(3.875.000)</b>	<b>(14.793)</b>	<b>4.322.058</b>	<b>104.152.183</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2023.

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2023**

	Notas de la memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>4.261.285</b>	<b>3.425.402</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.322.058	3.109.312
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>(60.773)</b>	<b>316.090</b>
Existencias		(58)	874
Acreedores y otras cuentas a pagar		(60.715)	315.216
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(7)</b>	<b>-</b>
Pagos por inversiones (-)		-	-
- Empresas del Grupo y asociadas		(7)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>(3.653.981)</b>	<b>(5.760.853)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>		<b>26.456</b>	<b>(4.867)</b>
Acciones y participaciones propias		(9.944)	(4.867)
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 5	96.400	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>		<b>208.624</b>	<b>(136.031)</b>
Deudas con empresas del Grupo y asociadas		(497)	(136.031)
Otras deudas		204.121	-
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio-</b>		<b>(3.944.061)</b>	<b>(5.619.955)</b>
Dividendos	Nota 3	(3.944.061)	(5.619.955)
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>			
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:</b>		<b>607.297</b>	<b>(2.335.451)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.407.137	3.742.588
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.014.434	1.407.137

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2023.

## JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio  
anual terminado el  
31 de diciembre de 2023

### 1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

El objeto social de la Sociedad consiste en:

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

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 de JSS Real Estate SOCIMI, S.A., fueron formuladas por el Consejo de Administración de dicha sociedad el 31 de marzo de 2023, siendo aprobadas por la Junta General de accionistas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A., celebrada el 27 de junio de 2023 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity" todas las entidades emisoras deben remitir al Mercado sus cuentas anuales individuales y consolidadas. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas para la Formulación de las 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 del ejercicio 2023 del grupo formado por la Sociedad y sus sociedades dependientes preparadas conforme a las Normas para la Formulación de cuentas anuales consolidadas y el Plan General de Contabilidad presentan un volumen total de activos de 219.869.193 euros y un patrimonio neto de 106.604.580 euros. Asimismo, los ingresos consolidados y el resultado consolidado atribuible a los accionistas de la sociedad dominante ascienden, respectivamente, a 12.043.191 y 4.431.324 euros.

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

### **1.1 Régimen SOCIMI**

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

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

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

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

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

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

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

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

El incumplimiento de tales condiciones supondría que la Sociedad pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades ("IS") a partir del propio período impositivo en que se manifieste dichos incumplimientos, salvo que, en determinados casos y sujeto al cumplimiento de

determinados requisitos, pudiera subsanarse en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general del IS y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

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

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### ***2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad***

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

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

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

### ***2.2 Imagen fiel***

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulte de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el

correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 27 de junio de 2023.

### **2.3 Principios contables nos obligatorios aplicados**

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

### **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 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.

### **2.5 Agrupación de partidas**

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

### **2.6 Corrección de errores**

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

### **2.7 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.

## 2.8 Comparación de la información

La información contenida en la memoria referida al ejercicio 2022 se presenta únicamente a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2023.

## 3. Distribución de resultados

El órgano de Administración de la Sociedad ha propuesto la siguiente distribución de los beneficios del ejercicio 2023:

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

Desde su constitución la Sociedad 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 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 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 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
<b>Beneficio antes de impuestos a 31 de mayo de 2023:</b>	227
Previsión Impuesto de Sociedades	-

<b>Beneficio después de Impuestos a 31 de mayo de 2023:</b>	<b>227</b>
Dotación a reserva legal	-
<b>Cantidad máxima a distribuir</b>	<b>227</b>
<b>Cantidad propuesta a distribuir</b>	<b>1.500</b>
<b>Previsión de tesorería del periodo comprendido 1 de enero de 2023 y 31 de mayo de 2023:</b>	
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)
<b>Saldo de tesorería proyectada al 31 de mayo de 2023</b>	<b>964</b>

	Miles de Euros
	Estado Contable
<b>Beneficio antes de impuestos a 30 de noviembre de 2023:</b>	<b>1.548</b>
Previsión Impuesto de Sociedades	-
<b>Beneficio después de impuestos a 30 de noviembre de 2023:</b>	<b>1.548</b>
Dotación a reserva legal	-
<b>Cantidad máxima a distribuir</b>	<b>1.548</b>
<b>Cantidad propuesta a distribuir</b>	<b>2.375</b>
<b>Previsión de tesorería del periodo comprendido 1 de enero de 2023 y 30 de noviembre de 2023:</b>	
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)
<b>Saldo de tesorería proyectada al 30 de noviembre de 2023</b>	<b>895</b>

### **3.1 Limitaciones relativas a la distribución de dividendos**

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

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

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

#### **4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2023, son las siguientes:

##### **4.1 Activos financieros**

###### *Clasificación*

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

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

###### *Valoración inicial*

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

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

#### *Valoración posterior*

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

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

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

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

#### **4.2 Pasivos financieros**

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

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

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

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

#### **4.3 Instrumentos de patrimonio**

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

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

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

#### **4.4 Impuesto sobre Beneficios**

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

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y diferencias temporarias) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para 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.

##### *4.4.2 Régimen SOCIMI*

Ver apartado 1.1 anterior.

#### **4.5 Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. La Sociedad no realiza operaciones en moneda distinta al Euro.

#### **4.6 Ingresos y gastos**

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

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

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

#### **4.7 Provisiones y contingencias**

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

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

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

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté

obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

#### **4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

#### **4.9 Transacciones con vinculadas**

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

#### **4.10 Partidas corrientes y no corrientes**

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

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

#### **4.11 Estado de flujos de efectivo**

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

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

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

La composición y el movimiento del saldo del epígrafe “Instrumentos de patrimonio” al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son las siguientes:

31 de diciembre de 2023

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

31 de diciembre de 2022

	Euros		
	31/12/2021	Altas	31/12/2022
<b>Empresas del Grupo:</b>			
Coste-			
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	38.853.600	-	38.853.600
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	9.691.755	-	9.691.755
	<b>48.545.355</b>	-	<b>48.545.355</b>

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

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

### 1. Participación:

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

(a) Auditada por Deloitte, S.L.

(b) No auditada.

Con el objetivo de mejorar su posición en el mercado, con fecha de 2 de marzo de 2023, JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad GLOBAL VIGATA, S.L.U. por valor de 3.600 euros totalmente desembolsados, escriturados e inscritos. Esta sociedad había sido constituida con fecha 2 de enero

de 2023 con un capital social de 3.600 euros dividido en 3.600 participaciones indivisibles y acumulables de 1 euro de valor nominal cada una.

Con fecha 26 de septiembre de 2023 se elevó a público el cambio de la denominación social de Global Vigata, S.L.U., a TC6 MADRID, S.L.U. y la modificación del objeto social siendo, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el siguiente:

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

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

Con fecha 28 de diciembre de 2023 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó un aumento del capital por importe de 4.019.621 euros más una prima de emisión total de 50.164.870 euros. El aumento de capital fue íntegramente suscrito y desembolsado mediante la aportación de dos derechos de crédito que JSS Master Holding ostentaba frente a Ríos Rosas 24, Madrid S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U. por importe de 14.684.500 euros y 39.500.000 euros respectivamente (véase Nota 7). Posteriormente la Sociedad aportó dichos créditos a las sociedades participadas en concepto de "Otras aportaciones de socios" incrementando el coste de su participación en las citadas sociedades y extinguiendo los mencionados derechos de crédito, por los importes reseñados, frente a cada sociedad.

## 2. Situación patrimonial:

*31 de diciembre de 2023*

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

(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 auditados.

*31 de diciembre de 2022*

Compañía	Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos
		Explotación	Neto			
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a)	3.600	4.949.655	3.094.301	39.761.574	42.859.475	2.926.434
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (b)	3.000	745.884	399.353	9.438.561	9.840.914	359.103
	<b>6.600</b>	<b>5.695.539</b>	<b>3.493.654</b>	<b>49.200.135</b>	<b>52.700.389</b>	<b>3.285.537</b>

(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 auditados.

Para determinar la existencia de deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2023, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable, la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha.

En este sentido, la sociedad participada Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. es propietaria de un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2023 asciende a 115.164 miles de euros, siendo su valor en libros de 106.891 miles de euros. En base a ello, al 31 de diciembre de 2023 no se ha registrado deterioro alguno en la mencionada participación.

Adicionalmente, la sociedad participada Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. es propietaria de un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2023 asciende a 25.500 miles de euros, siendo su valor en libros de 23.621 miles de euros. En base a ello, al 31 de diciembre de 2023 no se ha registrado deterioro alguno en la mencionada participación.

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. El valor razonable de este activo al 31 de diciembre de 2023 asciende a 84.525 miles de euros, siendo su valor en libros de 80.529 miles de euros. En base a ello, al 31 de diciembre de 2023 no se ha registrado deterioro alguno en la mencionada participación.

La determinación del valor razonable para el activo inmobiliario ubicado en Avda. Camino de Santiago 40, Las Tablas (propiedad de Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.), al 31 de diciembre de 2023, y para el activo inmobiliario ubicado en la Avenida Artesanos nº 6 (propiedad de TC6 Madrid, S.L.U.) al 5 de julio 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 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 (propiedad de Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.) 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.

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

Al 31 de diciembre de 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

Al 31 de diciembre de 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
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	4,00	n.a.	25,25

## **6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

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

## **7. Patrimonio Neto y Fondos Propios**

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

#### *Capital social*

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad 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. Esta ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil el 19 de febrero de 2024.

Al 31 de diciembre de 2023 el capital social de Sociedad 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.

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

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, 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%

Los valores de cotización en el BME Growth de la Sociedad en el inicio, medio y cierre del ejercicio 2023 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 TRILSC permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

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

#### *Otras aportaciones de accionistas*

En el ejercicio 2018, el entonces accionista único de la Sociedad realizó una aportación dineraria a la Sociedad de fondos por importe de 38.853.600 euros. Con fecha 26 de agosto de 2020 el entonces accionista

único aprobó la capitalización de un importe de 3.060.929 euros. El saldo de estas aportaciones al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es de 35.792.671 euros.

#### *Acciones propias*

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

Durante 2022 la Sociedad 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 adquirió 486 acciones por valor de 10,2 euros cada una.

El 27 de noviembre de 2023 la sociedad 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 poseía 1.457 acciones propias por importe de 14.793 euros en el epígrafe de "acciones propias" del balance adjunto.

### **7.2 Reservas**

#### *Reserva legal*

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

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

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

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

### **8. Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar**

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

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreeedores varios	44.401	50.530
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 9)	247.249	301.835
	<b>291.650</b>	<b>352.365</b>

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

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

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

	Días	
	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	32	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	3	2

	Euros	
	2023	2022
Total pagos realizados	328.279	127.828
Total pagos pendientes	19.036	9.922

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio y de 30 días a partir de la

publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

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

	2023	2022
Volumen monetario (euros)	165.711	50.601
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	48%	40%
Número de facturas	59	26
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	63%	53%

## 9. 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	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>Saldos acreedores:</b>		
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IRPF	120	27
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	247.129	301.808
	<b>247.249</b>	<b>301.835</b>

### 9.1 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. 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 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	4.322.058	3.109.312
Base imponible régimen tipo general	-	-
Base imponible contable SOCIMI	4.322.058	3.109.312
Cuota régimen general (25%)	-	-
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
<b>Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades</b>	-	-

### 9.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Euros	
	2023	2022
Pérdida/Ingreso contable antes de impuestos:	4.322.058	3.109.312
Resultado contable régimen general	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	4.322.058	3.109.312
Cuota líquida en régimen General (25%)	-	-
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
<b>Gasto (Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades</b>	-	-
<b>Impuesto corriente</b>	-	-
<b>Impuesto diferido</b>	-	-

### 9.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones. La Sociedad no tenía bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2023 ni 2022.

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

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

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

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

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



El desglose de las reservas al 31 de diciembre de 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019 por tipo de gravamen es el siguiente:

	Euros				
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Sujetas al tipo de gravamen del 0%	995.032	854.799	552.663	82.011	(2.790)
Sujetas al tipo de gravamen del 15%	-	-	-	-	-
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-	-	-	-	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-	-	-	-	-

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

Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios en los ejercicios 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019 han sido los siguientes:

	Euros				
	2023	2022	2021	2020	2019
Sujetas al tipo de gravamen del 0%	3.944.061	5.619.881	1.593.199	3.424.659	-
Sujetas al tipo de gravamen del 15%	-	-	-	-	-
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-	-	-	-	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-	-	-	-	-

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

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

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

[Nota UM: el único dato obligatorio es la fecha del acuerdo.]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Fecha Adquisición
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	21 de septiembre de 2018
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	17 de mayo de 2018
TC6 Madrid, S.L.U.	2 de marzo de 2023

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

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

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

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

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

La aplicación del Régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre Sociedades (el "Régimen Fiscal Especial de Neutralidad" y la "Ley del IS"), implica el deber de cumplir con determinadas obligaciones contables. En concreto, las sociedades que se beneficien de la aplicación

de este régimen fiscal especial deberán incluir determinada información en su memoria anual en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley del IS.

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

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

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

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

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

<b>ASSETS</b>			
	Reference(s)	Current year	Previous year
<b>A. Subscribed capital unpaid</b>	1107	0,00	0,00
i. Subscribed capital not called	1108	0,00	0,00
ii. Subscribed capital called but unpaid	1105	0,00	0,00
<b>B. Formation expenses</b>	1107	0,00	0,00
<b>C. Fixed assets</b>	1109	185.772.173,24	36.887.143,22
i. Intangible assets	1111	0,00	0,00
ii. Tangible assets	1125	0,00	0,00
iii. Financial assets	1151 <b>3</b>	185.772.173,24	36.887.143,22
<b>D. Current assets</b>	1152	25.887.287,60	5.887.006,03
i. Stocks	1153	0,00	0,00
ii. Debtors	1163	10.723.995,80	2.990.103,90
a) becoming due and payable within one year	1261 <b>4</b>	10.723.995,80	2.990.103,90
b) becoming due and payable after more than one year	1263	0,00	0,00
iii. Investments	1149	0,00	0,00
iv. Cash at bank and in hand	1187	14.843.291,80	2.106.802,13
<b>E. Prepayments</b>	1147	0,00	0,00
<b>TOTAL (ASSETS)</b>	201	<b>211.459.400,84</b>	<b>42.084.149,25</b>

## CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES

	Reference(s)	Current year	Previous year
<b>A. Capital and reserves:</b>			
I. Subscribed capital	5	12.351.893,62	435.469,76
II. Share premium account		680.000,00	680.000,00
III. Revaluation reserve		0,00	0,00
IV. Reserves		0,00	0,00
V. Profit or loss brought forward		-304.422,99	0,00
VI. Profit or loss for the financial year		-435.051,82	304.422,09
VII. Interim dividends		0,00	0,00
VIII. Capital investment subsidies		0,00	0,00
<b>B. Provisions</b>	6	537.542,76	359.848,25
<b>C. Creditors</b>	7	196.812.887,21	97.275.625,21
a) becoming due and payable within one year		2.517.560,44	1.015.413,51
b) becoming due and payable after more than one year		193.495.426,77	96.260.211,70
<b>D. Deferred income</b>		2.537.127,25	3.442,62
<b>TOTAL (CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES)</b>		<b>2.11.439.480,84</b>	<b>42.084.148,25</b>

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

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

Bienes transmitidos	Valor contable para la entidad adquirente	Valor contable para la entidad transmitente
Participaciones en Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	9.723.542,00 EUR	9.691.755,00 EUR

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

No existen beneficios fiscales.

## **12. Ingresos y gastos**

### **12.1 Importe neto de la cifra de negocios**

El saldo registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 se corresponde con los dividendos obtenidos de la sociedad participada Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. por importe de 3.556.813 euros (2.926.434 euros en el ejercicio 2022), a los dividendos recibidos por parte de la sociedad participada Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U. por importe de 49.078 euros (359.103 euros en el ejercicio 2022) y a los dividendos recibidos por parte de la sociedad participada TC6 Madrid, S.L.U. por importe de 1.000.000 euros (Véase Nota 5).

### **12.2 Otros gastos de explotación**

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

	Euros	
	2023	2022
Servicios de profesionales independientes	281.930	166.600
Servicios Bancarios	1.903	9.625
	<b>283.833</b>	<b>176.225</b>

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

### **13.1 Operaciones con empresas del Grupo, asociadas y vinculadas**

Las operaciones registradas durante los ejercicios 2023 y 2022 con empresas del Grupo, asociadas o vinculadas se detallan en la Nota 5 y Nota 7.

### **13.2 Saldos con empresas del Grupo, asociadas y vinculadas**

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

31 de diciembre de 2022

	Euros
	Otras Deudas Financieras a Corto Plazo
<b>Empresas del Grupo:</b>	
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	497
	<b>497</b>

### **13.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

Durante los ejercicios 2023 y 2022, ninguno de los miembros del Consejo de Administración ha percibido sueldos, dietas o remuneración de cualquier clase, ni anticipos ni créditos y no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con ninguna de dichas personas físicas.

La Sociedad no ha satisfecho en los ejercicios 2023 y 2022 importe alguno en concepto de pago por prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores de la Sociedad.

Asimismo, durante los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad no mantiene personal, por lo que no existe Alta Dirección, siendo desempeñadas estas funciones por los administradores.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los administradores de la Sociedad a cierre de los ejercicios 2023 y 2022:

#### *Ejercicio 2023*

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administradores	3	0
	<b>3</b>	<b>0</b>

#### *Ejercicio 2022*

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administradores	3	0
	<b>3</b>	<b>0</b>

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

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

## **14. Otra información**

### **14.1 Honorarios de auditoría**

Durante los ejercicios 2023 y 2022, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:



	Euros	
	2023	2022
Servicios de auditoría	24.500	23.746
Otros servicios de verificación	11.500	12.952
Total servicios profesionales	36.000	36.698
Otros servicios	-	-
<b>Total servicios profesionales</b>	<b>36.000</b>	<b>36.698</b>

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

#### **14.2 Información sobre medio ambiente**

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

#### **15. Información sobre la gestión del riesgo financiero**

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

##### **Riesgo de crédito**

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

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

##### **Riesgo de liquidez**

La política de liquidez de la Sociedad tiene como objetivo que la misma mantenga disponibilidad de fondos para atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad. El departamento de Tesorería de la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad préstamos y de cuentas corrientes con el Grupo al que pertenece.

El Consejo de Administración realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito) y el efectivo en función de los flujos de efectivo esperados.

##### **Riesgo de tipos de interés**

Dado que la Sociedad no tiene deuda financiera al 31 de diciembre de 2023, por lo tanto, los Administradores de la Sociedad consideran que el riesgo de tipo de interés no es significativo.

### **Riesgo de precio**

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

### **Riesgo fiscal**

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMIs. En el ejercicio 2020 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se 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 SOCIMI las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 3.1).

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

### **16. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

Al 31 de diciembre 2023 y 2022 la Sociedad no tiene garantías prestadas a terceros ni tiene pasivos contingentes significativos.

### **17. Información en materia de prevención de riesgos penales**

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

**18. Hechos posteriores**

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



## JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

### Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

#### Evolución de los negocios y situación del Grupo

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad posee el 100% del capital social de tres sociedades participadas que cuentan únicamente con tres activos inmobiliarios de oficinas (un activo en por cada sociedad participada), los cuales se encuentran ocupados al 100% por un inquilino en cada uno de ellos, y los cuales presentan unos contratos de arrendamiento a largo plazo.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha obtenido un beneficio de explotación de 4.322.058 euros (3.109.312 euros en 2022) y beneficios antes de impuestos de 4.322.058 euros (3.109.312 euros en 2022).

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

	Euros	
	2023	2022
Patrimonio neto	104.152.183	49.599.630
Fondo de maniobra	1.518.728	1.054.275
INCN	4.605.891	3.285.537
Beneficio de explotación	4.322.058	3.109.312

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

#### Hechos posteriores

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

#### Expectativas para los próximos ejercicios

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

#### Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

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

### **Información sobre acciones propias**

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

Durante 2022 la Sociedad 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 adquirió 486 acciones por valor de 10,2 euros cada una.

El 27 de noviembre de 2023 la sociedad 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 importe de 14.793 euros en el epígrafe de "acciones propias" del balance adjunto (4.867 euros al 31 de diciembre de 2022).

### **Descripción general de la política de riesgos**

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

#### ***Riesgo de crédito***

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

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

#### ***Riesgo de liquidez***

La política de liquidez de la Sociedad tiene como objetivo que la misma mantenga disponibilidad de fondos para atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad. El departamento de Tesorería de la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad préstamos y de cuentas corrientes con el Grupo al que pertenece.

La Dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito) y el efectivo en función de los flujos de efectivo esperados.

#### ***Riesgo de tipos de interés***

Dado que la Sociedad no tiene deuda financiera al 31 de diciembre de 2023, los Administradores de la Sociedad consideran que el riesgo de tipo de interés no es significativo.

### **Riesgo de precio**

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

### **Riesgo fiscal**

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se 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 a la Sociedad 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 período medio de pago a proveedores del ejercicio 2023 es de 30 días.

### **Otra información**

En el ejercicio 2023, la Sociedad carece de personal propio, por lo que las funciones de Alta Dirección de la Sociedad las lleva a cabo el Consejo de Administración.

## Formulación de Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2023 por el Consejo de Administración

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los miembros del Consejo de Administración de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. han formulado las presentes cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. Las cuentas anuales 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 e Informe de Gestión del ejercicio 2023 por el Consejo de Administración

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los miembros del Consejo de Administración de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. han formulado las presentes cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. Las cuentas anuales 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



# **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 Num. 01/24/07598

SELLO CORPORATIVO: 86,00 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



**ISS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Euros)

	31.12.2023	31.12.2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31.12.2023	31.12.2022
<b>ACTIVO</b>						
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota 10</b>		
Inversiones inmobiliarias	211.641.372	136.903.559	<b>FONDOS PROPIOS:</b>		106.604.580	53.749.057
Terrenos	91.306.591	59.573.880	Capital suscrito		9.019.621	5.000.000
Construcciones	16.734.731	62.302.355	Prima de emisión		57.921.163	7.756.284
Inversiones financieras a largo plazo	4.447.263	5.076.696	Reservas	<b>Nota 10.2</b>	1.307.088	959.341
Otros activos financieros	2.419.168	1.184.220	Otros aportaciones de accionistas		35.792.671	35.792.671
Deuda por impuesto diferido	2.031.075	3.842.476	Acciones y participaciones en patrimonio propio		(14.793)	(4.867)
Atributos por impuesto diferido	708	708	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(8.569)	(8.569)
			Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominionista		4.431.324	3.311.821
			Dividendo a cuenta		(3.375.080)	(2.900.000)
			<b>AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR</b>	<b>Nota 11</b>	2.031.075	3.842.476
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
			Deudas a largo plazo		111.260.609	06.035.003
			Deudas con entidades de crédito		67.143.666	80.438.660
			Otros pasivos financieros	<b>Notas 11 y 16.2</b>	64.727.478	79.254.440
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	<b>Nota 8</b>	2.416.188	1.184.220
				<b>Nota 16.2</b>	44.116.943	5.616.943
			<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
			Otros pasivos corrientes		2.084.084	677.840
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	4.379.900	5.578.941	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		204.124	-
Existencias	255	1.244	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	<b>Nota 10.2</b>	887.403	52.801
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	707.114	-	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	<b>Nota 12</b>	912.478	625.039
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	7	-	Acreeedores varios		56.459	139.519
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.672.524	3.377.697	Otros deudas con las Administraciones Públicas		852.019	485.520
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>219.669.193</b>	<b>140.482.500</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota 13</b>	<b>219.669.193</b>	<b>140.482.500</b>

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
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 15.1</b>	<b>12.043.191</b>	<b>7.992.254</b>
<b>Otros gastos de explotación-</b>	<b>Nota 15.2</b>	<b>(1.307.959)</b>	<b>(1.113.513)</b>
Servicios exteriores		(662.508)	(468.852)
Tributos		(645.451)	(644.661)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Nota 6</b>	<b>(1.618.761)</b>	<b>(1.364.115)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>1.127</b>	<b>4.688</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>9.117.598</b>	<b>5.519.314</b>
<b>Gastos financieros-</b>	<b>Nota 15.3</b>	<b>(4.686.252)</b>	<b>(2.207.493)</b>
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)
<b>Diferencias de cambio</b>		<b>(22)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(4.686.274)</b>	<b>(2.207.493)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>4.431.324</b>	<b>3.311.821</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 13.2</b>	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>4.431.324</b>	<b>3.311.821</b>

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

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**  
**EL 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	557.839	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	2.162.487	-	(2.800.000)	-	-	(2.464.706)	-	-
Distribución del resultado 2021	-	-	-	(75)	-	-	(4.667)	-	-	-	(4.942)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	5.000.000	7.756.284	859.748	98.493	35.792.671	(2.500.000)	(4.667)	(8.569)	3.311.821	3.842.476	53.745.057
Resultado global consolidado del ejercicio 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	4.431.324	(1.811.401)	2.619.923
Operaciones con accionistas-	-	-	-	-	-	(3.875.000)	-	-	-	-	(3.875.000)
-Distribución de dividendos	4.019.621	80.164.870	140.251	207.596	-	2.908.000	-	-	(3.311.821)	-	84.184.491
-Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	(9.926)	-	-	-	(9.926)
Distribución del resultado 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	(14.793)	(8.569)	-	-	(23.352)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	9.019.621	57.921.153	999.999	307.089	35.792.671	(2.875.000)	(14.793)	(8.569)	4.431.324	2.031.075	106.004.583

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
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>6.624.063</b>	<b>5.070.856</b>
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	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(418.687)</b>	<b>410.416</b>
- Existencias		969	28.529
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(707.114)	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar		287.438	381.787
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(3.693.609)</b>	<b>(2.222.989)</b>
- Pagos de intereses		(3.693.609)	(2.222.989)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(82.015.903)</b>	<b>1.220.429</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(82.015.896)</b>	<b>-</b>
- Inversiones inmobiliarias		(80.783.928)	-
- Otros activos financieros		(1.231.968)	-
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>(7)</b>	<b>1.220.429</b>
- Sociedades del grupo		(7)	1.220.429
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>75.486.689</b>	<b>(9.282.293)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(4.839)</b>	<b>(4.942)</b>
- Acciones propias		(4.839)	(4.942)
- Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>79.435.589</b>	<b>(3.657.469)</b>
- 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	-
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(3.944.061)</b>	<b>(5.619.882)</b>
- Dividendos		(3.944.061)	(5.619.882)
<b>EFEECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>(22)</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>94.827</b>	<b>(2.991.008)</b>
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., Ríos 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		
<b>Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a)</b> 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	
<b>Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (b)</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	
<b>TC6 MADRID, S.L.U. (b)</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		
<b>Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a)</b> 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
<b>Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (b)</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
<b>Base de reparto:</b>	
Beneficio del ejercicio	4.322.058
<b>Distribución:</b>	
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
<b>Beneficio antes de impuestos a 31 de mayo de 2023:</b>	<b>227</b>
Previsión Impuesto de Sociedades	-
<b>Beneficio después de Impuestos a 31 de mayo de 2023:</b>	<b>227</b>
Dotación a reserva legal	-
<b>Cantidad máxima a distribuir</b>	<b>227</b>
<b>Cantidad propuesta a distribuir</b>	<b>1.500</b>
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)
<b>Saldo de tesorería proyectada al 31 de mayo de 2023</b>	<b>964</b>

	Miles de Euros
	Estado Contable
<b>Beneficio antes de impuestos a 30 de noviembre de 2023:</b>	<b>1.548</b>
Previsión Impuesto de Sociedades	-
<b>Beneficio después de Impuestos a 30 de noviembre de 2023:</b>	<b>1.548</b>
Dotación a reserva legal	-
<b>Cantidad máxima a distribuir</b>	<b>1.548</b>
<b>Cantidad propuesta a distribuir</b>	<b>2.375</b>
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)
<b>Saldo de tesorería proyectada al 30 de noviembre de 2023</b>	<b>895</b>

#### **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 minoran 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 traspaasa a su correspondiente cuenta de inversiones inmobiliarias, según su naturaleza.

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

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

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

### **5.3 Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

#### **5.4 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 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 titulizaciones 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 titulizaciones 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 imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos

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

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

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

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

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

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

## 6. Inversiones inmobiliarias

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

### Ejercicio 2023

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

## Ejercicio 2022

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

### ***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
Más de cinco años	18.726.600	6.000.000
	<b>87.253.200</b>	<b>36.000.000</b>

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
<b>Total reservas</b>	<b>1.307.088</b>	<b>959.241</b>

### 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
	<b>307.089</b>	<b>99.493</b>

### 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
<b>No corriente:</b>		
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	-	-
<b>Total no corriente</b>	<b>64.727.478</b>	<b>79.254.440</b>
<b>Total corriente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

#### Ejercicio 2022

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

### Préstamos Hipotecarios

En el ejercicio 2018, las sociedades dependientes, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U. suscribieron, respectivamente, dos préstamos hipotecarios por importe de 55.500.000 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 Euríbor + 150 puntos básicos.

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

Con fecha 27 de septiembre de 2023 la sociedad dependiente Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U. recibió un préstamo por parte de JSS Master Holding por importe de 15.167.423 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 Ríos 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 Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U., se ha aportado a la Sociedad Dominante en la ampliación de capital formalizada el 28 de diciembre de 2023. Posteriormente, la Sociedad Dominante aportó dicho derecho de crédito a los fondos propios (cuenta 118) de Ríos 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
	<b>64.900.000</b>	<b>64.900.000</b>

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

### Ejercicio 2022

Titular – Tipología	Euros					Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo	
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	-
			<b>79.584.500</b>	<b>3.842.476</b>	<b>3.842.476</b>	-

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
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
Acreedores varios	60.459	139.519
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	852.019	485.520
	<b>912.478</b>	<b>625.039</b>

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) <i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	1.147.819 75%	188.822 57%
Número de facturas <i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	186 74%	81 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
<b>Saldos deudores:</b>		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	708	708
	<b>708</b>	<b>708</b>
<b>Saldos acreedores:</b>		
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
	<b>852.019</b>	<b>485.520</b>

#### **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
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>4.431.324</b>	<b>3.311.821</b>
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	-	-
<b>Hacienda Pública acreedora/(deudora) Impuesto sobre Sociedades</b>	-	-

### 13.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Euros	
	2023	2022
<b>Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos</b>	<b>4.431.324</b>	<b>3.311.821</b>
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	-	-
<b>Impuesto corriente</b>	-	-
<b>Impuesto diferido</b>	-	-

### 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
<b>Total importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>12.043.191</b>	<b>7.992.254</b>

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
<b>Total</b>	<b>1.307.959</b>	<b>1.113.513</b>

### 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
<b>Gastos financieros</b>	<b>4.686.252</b>	<b>2.207.493</b>

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	-
	<b>4.431.324</b>	<b>3.311.821</b>

## **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
	<b>4.686.252</b>

#### **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
	<b>2.207.493</b>

### **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	-	-
	<b>108.844.421</b>	<b>2.031.075</b>	<b>887.405</b>	<b>7</b>

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	-	-
	<b>84.871.383</b>	<b>3.842.476</b>	<b>52.801</b>	-

Con fecha 21 de septiembre de 2018 y 17 de mayo de 2018, las sociedades dependientes, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U., respectivamente, suscribieron dos préstamos con JSS Master Holding por importe de 16.650.000 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 Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U. respectivamente, con los fondos recibidos por el incremento del principal del contrato de financiación de J. Safra Sarasin.

En diciembre de 2022 el Grupo optó por amortizar anticipadamente un importe de 2.890.910 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 Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U. respectivamente, con los fondos recibidos por el incremento del principal del contrato de financiación de J. Safra Sarasin (véase Nota 11).

Con fecha 27 de septiembre de 2023, JSS Master Holding y Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. firmaron un contrato de deuda intragrupo por importe de 15.167.423 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 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 482.423 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	-	-
	<b>44.000</b>	<b>45.872</b>

## **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)
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>61.227.476</b>	<b>76.007.303</b>

#### 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
<b>Total capital</b>	<b>167.832.056</b>	<b>129.756.360</b>
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		
Tesorería y equivalentes	(3.672.524)	(3.577.697)
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>61.227.476</b>	<b>76.007.303</b>

### 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
<b>Total capital</b>	<b>167.832.056</b>	<b>129.756.360</b>
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 periodo 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 permitían elevar dicho plazo máximo hasta los 60 días).

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

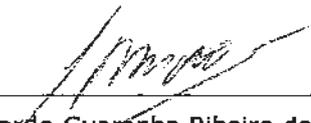
### **Otra información**

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



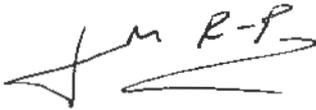
**Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2023**

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



Anexo 10

Aval bancario emitido por Banque J. Safra Sarasin (Luxembourg) S.A.



**J. Safra Sarasin**

En Madrid, a 12 de junio de 2024

La entidad Banque J. Safra Sarasin (Luxembourg) SA (la “Entidad Avalista”), con domicilio social en 17-21 boulevard Joseph II, L-1840 Luxemburgo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo con el número B157239, con N.I.F. W0177899B y representada por D. Francisco Gómez-Trenor García del Moral [REDACTED], y por D. Miguel Lugo Sanchiz, [REDACTED] ambos con facultades suficientes para este acto en virtud del poder especial otorgado a su favor con fecha 5 de junio de 2024, ante la notaria de Luxemburgo, Dña. Joelle Baden, debidamente notarizado y apostillado

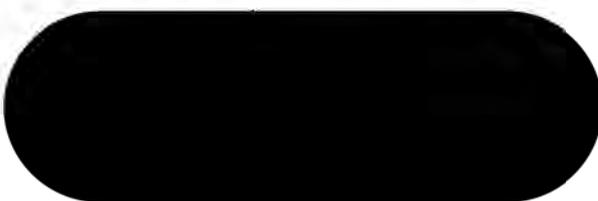
### AVALA

ante la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES (“CNMV”), y en beneficio de los accionistas de la sociedad ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la “Compañía”) que acepten la oferta pública voluntaria de adquisición (la “Oferta”) sobre la totalidad de las acciones de la Compañía formulada por la sociedad JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A., con domicilio social en calle Serrano 41, 4ª planta, 28001 Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 37.114, folio 175, sección 8, hoja M-662.459 (el “Oferente”), las obligaciones de pago en efectivo asumidas por el Oferente en la Oferta, cuyos términos y condiciones se describen en el folleto explicativo presentado para su registro en la CNMV, en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

El importe máximo de este aval es de **DOSCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL CIENTO VEINTIDÓS EUROS CON UN CÉNTIMO (223.713.122,01€)**.

El presente aval se otorga con carácter incondicional, irrevocable y solidario con respecto a las obligaciones de pago del Oferente derivadas de la Oferta, y con renuncia expresa a los beneficios de excusión, orden y división.

El pago de las responsabilidades dimanantes de este aval se llevará a efecto en Madrid, a primer requerimiento de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO, COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES, S.A. (“IBERCLEAR”) o de la CNMV, mediante requerimiento escrito dirigido a la Entidad Avalista en las oficinas de su sucursal en España, localizadas en Paseo de la Castellana 13, 28046 Madrid. Recibido el requerimiento de pago correspondiente, la Entidad Avalista procederá a efectuar el pago del importe correspondiente, en la cuenta que el requirente haya designado, transcurrido un (1) día hábil desde el día de la recepción de dicho requerimiento.





J. Safr



El presente aval permanecerá en vigor hasta el completo cumplimiento de las obligaciones de pago del Oferente derivadas de la Oferta o, en su caso, hasta la fecha en que la Oferta sea retirada, anulada o declarada sin efecto.

Este aval se rige por la ley española. La Entidad Avalista, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle, expresamente se somete a los tribunales de la ciudad de Madrid para dirimir cualquier disputa o controversia que pudiese surgir en relación con la interpretación, alcance, cumplimiento, efectos y ejecución del presente aval.

El presente aval ha sido inscrito en el registro interno de avales de la Entidad Avalista con el número LC/939.

**Banque J. Safra Sarasin (Luxembourg) SA**

p.p.



D. Francisco Gómez-Trenor García del Moral

p.p.



D. Miguel Lugo Sanchiz







HV2426239

1/2023

1/2

\\Servidor2000\DATOS\TEXTOS\doc\SEÑOR BARRAU\DEFINITIVA diligencia aval banque j. safra.doc



CON MI INTERVENCION.- Yo, **ALFREDO BARRAU MORENO**, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en esta capital, con el alcance del Artículo 197 quater del Reglamento Notarial y, en consecuencia, en cuanto a la identidad, capacidad, legitimación de los firmantes y consentimiento prestado al contenido del **presente aval** por **BANQUE J. SAFRA SARASIN (LUXEMBOURG) SA**, sociedad válidamente constituida y existente conforme a las leyes de Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo con el número B157239, con domicilio en 17-21, boulevard Joseph II, L-1840, Luxemburgo y número de identificación fiscal en España N0177655H y NIF en España de su Sucursal número **W0177899B** con domicilio de su Sucursal en Paseo de la Castellana, número 13 de Madrid; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 42606 Folio 150, Hoja número M-753624, inscripción 1ª. Haciendo constar que he identificado a los otorgantes **DON FRANCISCO GÓMEZ-TRENOR GARCÍA DEL MORAL** [REDACTED] y **DON MIGUEL LUGO SANCHIZ** [REDACTED] a quienes juzgo capaces y legitimados, los cuales han acreditado a mi juicio facultades representativas suficientes para el presente aval a primer requerimiento, en virtud de **poder especial** otorgado a su favor con carácter mancomunado, con fecha cuatro de junio de 2024, y formalizado ante la Notario de Luxemburgo, Doña Joëlle Baden, en fecha cinco de junio de dos mil veinticuatro, quien expresamente certifica la existencia y vigencia de la sociedad luxemburguesa y la capacidad legal y facultades de los representantes mancomunados de **BANQUE J. SAFRA SARASIN (LUXEMBOURG) SA** (D. Jules Moor y D. Michel Priesster). Dicho poder especial se encuentra apostillado en fecha de cinco de junio de 2024, número V-20240605-529036, y el cual me ha sido exhibido, dejando constancia expresa asimismo, yo el notario, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y que el otorgamiento del aval se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los intervinientes. -----

No se procede a la identificación de titular real por tratarse de una entidad financiera. He procedido a comprobar la vigencia de los números de identificación fiscal de la sociedad otorgante y de su sucursal en España. -----



Este documento de aval consta de un folio el cual rubrico y sello con el de mi notaria y testimonio del presente aval ha quedado incorporado a mi protocolo ordinario con el numero 1010 fecha de hoy doce de junio de dos mil veinticuatro.-

El Notario.-



)  
)

)  
)

**Anexo 11**

**Modelo de anuncio de la Oferta.**

## **ANUNCIO DE LA OFERTA PÚBLICA VOLUNTARIA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES FORMULADA POR JSS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. SOBRE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DE ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) ha autorizado con fecha [●] de [●] de 2024 la oferta pública de adquisición de acciones de carácter voluntario (la “**Oferta**”) formulada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (“**JSS SOCIMI**” o el “**Oferente**”) sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (“**Árima**”).

La Oferta se rige por la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la “**Ley del Mercado de Valores**”), por el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “**Real Decreto 1066/2007**”) y demás legislación aplicable.

A continuación, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, se indica la información esencial de la Oferta, que consta, asimismo, en su correspondiente folleto explicativo (el “**Folleto**”).

El Folleto y sus anexos estarán disponibles en las páginas web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)), de Árima ([www.arimainmo.com](http://www.arimainmo.com)) y del Oferente ([www.jsrealestatesocimi.com](http://www.jsrealestatesocimi.com)), al menos, a partir del día siguiente a la publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22.1 del Real Decreto 1066/2007.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.3 del Real Decreto 1066/2007, el Folleto, así como la documentación que lo acompaña, estarán a disposición de los interesados en formato impreso y gratuitamente desde, al menos, el día siguiente a la publicación del primero de los anuncios previstos en el artículo 22.1 del Real Decreto 1066/2007, en las siguientes direcciones:

<b>Entidad</b>	<b>Dirección</b>
<b>Comisión Nacional del Mercado de Valores</b>	
– CNMV Madrid	Calle Edison 4, 28006 Madrid
– CNMV Barcelona	Calle Bolivia 56, 08018 Barcelona
<b>Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores</b>	
– Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid	Plaza de la Lealtad 1, 28014 Madrid
– Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona	Paseo de Gracia 19, 08007 Barcelona
– Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Bilbao	Calle José María Olabarri 1, 48001 Bilbao
– Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia	Calle del Pintor Sorolla 23, 46002 Valencia
<b>Oferente y Árima</b>	
– Oferente	Calle Serrano 41 4º, 28001 Madrid
– Árima	Calle Serrano 47 4º, 28001 Madrid

## 1. SOCIEDAD AFECTADA

La sociedad afectada es Árima Real Estate SOCIMI, S.A., conocida comercialmente como “Árima”, una sociedad anónima de nacionalidad española con domicilio social en calle Serrano, 47 4ª planta, 28001 Madrid, España y con NIF A-88130471. Fue constituida por tiempo indefinido el 13 de julio de 2018 y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 37.876, folio 131, hoja M-674551. Su código LEI es 959800K5R280DP2B5694.

El capital social de Árima es de 259.829.410 euros, representado por 25.982.941 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a una misma clase y serie, con idénticos derechos políticos y económicos, totalmente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta cuya llevanza corresponde a Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“Iberclear”) y sus entidades participantes. Las acciones de Árima están admitidas a negociación desde el 22 de octubre de 2018 en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través del SIBE.

Para más información sobre Árima, véase el apartado 1.3 del Folleto.

## 2. SOCIEDAD OFERENTE

El Oferente es JSS Real Estate SOCIMI, S.A., una sociedad anónima de nacionalidad española con domicilio social en calle Serrano, 41 4ª planta, 28001 Madrid, España y con NIF A-88020953, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 37.114, folio 175, sección 8, hoja M-662.459 y con código LEI 959800Y4QV7A4Z32RU51.

Las acciones del Oferente están admitidas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**”) desde el 25 de septiembre de 2020.

JSS SOCIMI es una sociedad mayoritaria e indirectamente participada por un fondo de inversión colectiva gestionado y asesorado por entidades del Grupo J. Safra Sarasin en la forma que se indica a continuación. El Grupo J. Safra Sarasin es propiedad de Dña. Vicky Safra e hijos (conjuntamente, la “**Familia J. Safra**”).

JSS SOCIMI está participada, de forma directa en un 97,59%, por JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. (“**Master HoldCo**”), sociedad de responsabilidad limitada luxemburguesa. A su vez, Master HoldCo está íntegramente participada por JSS Global Real Estate Fund FCP-SIF (el “**Fondo**”), un fondo de inversión colectiva luxemburgués. El Fondo está participado, de forma indirecta y mayoritariamente, por clientes de banca privada del Grupo J. Safra Sarasin y de Safra National Bank.

El Fondo está controlado por J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg), S.A. (la “**Sociedad Gestora**”) con arreglo a los acuerdos de gestión que se describen en el apartado 1.4.5 del Folleto.

La Sociedad Gestora ha designado a la sociedad Multiconcept Fund Management S.A. (el “**AIFM**”) para que actúe como gestora de fondos de inversión alternativa del Fondo de conformidad con la ley luxemburguesa de 12 de julio de 2013, sobre fondos de inversión alternativa (la “**Ley AIFM**”). A su vez, el AIFM, con la aprobación de la Sociedad Gestora, ha delegado en J. Safra Sarasin Asset Management (Europe) Limited (el “**Investment Manager**”), la función de gestión discrecional de los activos del Fondo

(incluidas las decisiones de inversión y desinversión con arreglo a los objetivos y estrategia de inversión del Fondo). El Investment Manager tiene constituido en su seno un comité de inversiones (el “**Comité de Inversiones**”) encargado, en última instancia, de adoptar las decisiones de inversión y desinversión del Fondo en nombre y por cuenta del Investment Manager. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora es la responsable última frente a los partícipes del Fondo de las decisiones de inversión y desinversión que adopta el Comité de Inversiones.

Tanto la Sociedad Gestora como el Investment Manager son sociedades pertenecientes al Grupo J. Safra Sarasin, un grupo financiero definido en el artículo 3c al. 1 de la ley bancaria suiza sometido a la supervisión consolidada de la Autoridad de Supervisión del Mercado Financiero Suizo (*Swiss Financial Market Supervisory Authority*) (“**FINMA**”), compuesto por todas las filiales directas e indirectas (incluidas sus respectivas sucursales y oficinas de representación) de J. Safra Sarasin Holding AG (“**JSSH**”), sociedad suiza y matriz del Grupo J. Safra Sarasin.

A los efectos previstos en los artículos 42 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio (el “**Código de Comercio**”), 4 de la Ley del Mercado de Valores, y los artículos 1711-1 a 1711-3 de la ley de sociedades mercantiles de Luxemburgo de 10 de agosto de 1915, la Sociedad Gestora controla al Oferente y tras la liquidación de la Oferta controlará a Árima.

Para más información sobre el Oferente y su estructura de propiedad y control, véase el apartado 1.4 del Folleto.

### **3. ACUERDOS SOBRE LA OFERTA Y ÁRIMA**

Una vez concluido el proceso de *due diligence* sobre Árima, el 22 de abril de 2024, el Oferente presentó una carta de oferta vinculante al consejero delegado de Árima, describiendo los términos en que JSS SOCIMI estaría en disposición de formular la Oferta. Los términos de dicha carta fueron actualizados el 7 y el 8 de mayo de 2024.

La carta de oferta vinculante supeditaba la formulación de la Oferta y la publicación del anuncio previo correspondiente al cumplimiento de una serie de condiciones que se detallan en el apartado 1.5 del Folleto. El 14 de mayo de 2024, tras la recepción de la documentación acreditativa del cumplimiento de dichas condiciones, el consejo de administración del Oferente dio por cumplidas las condiciones a las que se sujetaba la formulación de la Oferta.

### **4. OPERACIONES CON VALORES DE ÁRIMA**

En los 12 meses previos a la fecha del anuncio previo de la Oferta y hasta la fecha del Folleto (esto es, entre el 15 de mayo de 2023 y el 11 de octubre de 2024), ni el Oferente ni Master HoldCo ni el Fondo ni ninguna sociedad del Grupo J. Safra Sarasin ni los fondos gestionados por sociedades del Grupo J. Safra Sarasin ni las sociedades controladas por dichos fondos ni, conforme al leal saber y entender del Oferente tras realizar las comprobaciones razonables, ninguno de los miembros de sus respectivos órganos de administración, dirección y control, han realizado ni acordado realizar directa o indirectamente, individualmente o de manera concertada con terceros, al contado o a plazo, operaciones con acciones

de Árima o con otros valores que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones de Árima o que atribuyan derechos de voto en Árima.

El Oferente declara que no tiene intención, conforme al artículo 32.3 del Real Decreto 1066/2007, de adquirir, directa o indirectamente, acciones de Árima al margen de la Oferta. En particular, no existen acuerdos ni compromisos ni negociaciones con terceros para adquirir acciones de Árima al margen de la Oferta.

## **5. VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA**

La Oferta se dirige a la totalidad del capital social de Árima, representado por 25.982.941 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una misma y única clase y serie y totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de Árima están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través del SIBE.

## **6. CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA**

La Oferta se formula como una compraventa de acciones. El precio de la Oferta es de 8,61 euros por acción de Árima y se pagará íntegramente en efectivo. En consecuencia, el importe total máximo que deberá desembolsar el Oferente es de 223.713.122,01 euros.

Se hace constar que los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de los accionistas de Árima a los que se dirige.

El precio de la Oferta se reducirá en un importe equivalente al importe bruto por acción de cualquier distribución de dividendos, reservas o prima de emisión, o cualquier otra distribución a sus accionistas que lleve a cabo Árima, y cuya fecha de corte (*record date*) sea anterior a la liquidación de la Oferta.

La Oferta es voluntaria y la contraprestación ha sido fijada libremente por el Oferente de conformidad con lo previsto en el artículo 13.5 del Real Decreto 1066/2007. El Oferente no ha tenido en consideración los criterios y métodos de valoración relativos al precio equitativo de la normativa reguladora de las ofertas públicas de adquisición. Por consiguiente, el precio de la Oferta no tiene la consideración de precio equitativo con arreglo a los criterios previstos en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007.

Para más información sobre el precio de la Oferta y su justificación, véase el apartado 2.2 del Folleto.

## **7. CONDICIÓN A LA QUE ESTÁ SUJETA LA OFERTA**

La efectividad de la Oferta está condicionada a que sea aceptada por titulares de, al menos, 12.991.471 acciones de Árima, representativas de más del 50% de su capital social.

Las limitaciones a la renuncia de las condiciones anteriores y los efectos de su incumplimiento están detallados en los apartados 2.3.2, 2.3.3 y 2.3.4 del Folleto.

## **8. GARANTÍAS Y FINANCIACIÓN DE LA OFERTA**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007 y para asegurar el cumplimiento de las obligaciones resultantes de la Oferta, el Oferente ha aportado a la CNMV un aval

otorgado por Banque J. Safra Sarasin (Luxembourg) S.A. el 12 de junio de 2024 por un importe de 223.713.122,01 euros.

Para atender al pago de la contraprestación de la Oferta y los gastos relacionados con ésta, con fecha 13 de junio de 2024, el Oferente, como prestatario, y Master HoldCo y JS Immo Luxembourg S.A. (“**JS Immo**”), como prestamistas, suscribieron un contrato de financiación convertible por un importe de hasta 225.000.000 euros. La distribución de los importes a desembolsar entre Master HoldCo y JS Immo dependerá, principalmente, del nivel de aceptación de la Oferta.

El Oferente manifiesta que tanto Master HoldCo como JS Immo le han comunicado su intención de capitalizar la financiación convertible tras la liquidación de la Oferta y antes de la fusión entre el Oferente y Árima, con el objetivo de que quede ejecutada antes del 31 de diciembre de 2024. De acuerdo con los términos de la financiación convertible, la capitalización de la financiación en ningún caso dará lugar a que Master HoldCo pierda el control del Oferente.

La financiación de la Oferta se describe en detalle en los apartados 2.4.2 y 2.4.3 del Folleto.

## **9. PLANES E INTENCIONES DEL OFERENTE EN RELACIÓN CON LA OFERTA**

### **9.1 FINALIDAD DE LA OFERTA**

El Oferente pretende tomar el control de Árima y promover la integración de ambas sociedades para consolidar su posicionamiento en el segmento de oficinas, y dotar a la sociedad combinada de una plataforma adecuada para desarrollar su estrategia de crecimiento.

En consecuencia, una vez se liquide la Oferta y JSS SOCIMI haya adquirido más del 50% de las acciones de Árima, JSS SOCIMI iniciará los trámites para fusionar ambas sociedades.

El Oferente tiene la intención de que, tras la fusión, la sociedad resultante permanezca acogida al régimen SOCIMI. Para ello, entre otros requisitos que deberá cumplir la sociedad resultante, sus acciones deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

### **9.2 PLANES ESTRATÉGICOS E INTENCIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES FUTURAS Y LA LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE ACTIVIDAD DE ÁRIMA**

Tras la liquidación de la Oferta, JSS SOCIMI integrará las actividades y la gestión de la cartera de activos de Árima y su sociedad dependiente en la política de gestión del Oferente.

El Oferente pretende reforzar el posicionamiento estratégico de la sociedad resultante de la fusión en el segmento de oficinas e impulsar el crecimiento de la sociedad resultante mediante el desarrollo de la cartera actual y la identificación de nuevas oportunidades de inversión, incluso en otros segmentos. En particular, la política de gestión de la sociedad resultante de la fusión se basará en las siguientes iniciativas estratégicas:

- (i) continuar con la inversión en *capex*, tanto en el mantenimiento como en el desarrollo de la cartera combinada;
- (ii) maximizar los ingresos operativos derivados de la cartera combinada, mejorando el posicionamiento de los activos a través de actuaciones en distintos ámbitos;
- (iii) analizar oportunidades de venta de activos de forma selectiva; e
- (iv) identificar nuevas oportunidades de inversión en el segmento de oficinas, así como en otros segmentos del mercado inmobiliario.

Las iniciativas anteriores se concretarán en un plan de negocio que deberá ser aprobado por el consejo de administración de la sociedad resultante de la fusión.

Con ocasión de la fusión, el Oferente tiene la intención de que la sociedad resultante mantenga una sede operativa única localizada en Madrid y desde la que se dirigirán las actividades de la sociedad resultante.

### **9.3 PLANES ESTRATÉGICOS E INTENCIONES RESPECTO AL PERSONAL Y DIRECTIVOS DE ÁRIMA**

El Oferente tiene intención de externalizar determinadas funciones corporativas de Árima en sociedades externas o del Grupo J. Safra Sarasin, de forma similar a como actualmente se gestiona la JSS SOCIMI, lo que podría afectar al mantenimiento de los puestos de trabajo de empleados y directivos. El Oferente tiene intención de mantener las condiciones de trabajo de los empleados y directivos que se mantengan, sin perjuicio de las eventuales variaciones derivadas de la evolución del negocio.

Cualquier decisión al respecto se adoptará atendiendo a las necesidades organizativas de Árima o de la sociedad resultante de la fusión que se pongan de manifiesto tras la liquidación de la Oferta y en el proceso de integración de ambas sociedades.

### **9.4 PLANES RELATIVOS A LA UTILIZACIÓN O DISPOSICIÓN DE ACTIVOS DE ÁRIMA Y VARIACIONES PREVISTAS EN SU ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO**

Como parte de las iniciativas estratégicas señaladas en el apartado 4.2, el Oferente valorará posibles ventas selectivas de activos de la cartera actual de Árima en caso de que se presenten oportunidades atractivas de desinversión.

El Oferente no dispondrá de activos pertenecientes a la cartera actual de Árima con la finalidad de financiar, directa o indirectamente, la Oferta.

En relación con los cambios previstos en el endeudamiento financiero neto de Árima y su grupo, el Oferente tiene intención de financiar las iniciativas estratégicas descritas en el apartado 4.2 del Folleto (como compras de inmuebles y la realización de inversiones en la mejora y desarrollo de la cartera de inmuebles de la sociedad resultante) mediante una combinación de fondos propios procedentes de los accionistas de la sociedad resultante y financiación ajena, en función de las condiciones de mercado y la disponibilidad de financiación en términos atractivos, sin que se descarte recurrir a financiación ajena procedente de entidades pertenecientes al Grupo J. Safra Sarasin. En todo caso, el Oferente tiene la intención de que la sociedad resultante de la fusión mantenga niveles de endeudamiento razonables y en condiciones de mercado.

## **9.5 PLANES RELATIVOS A LA EMISIÓN DE VALORES DE LA SOCIEDAD RESULTANTE O EL OFERENTE**

Con ocasión de la fusión descrita en el apartado 4.1 del Folleto y en el supuesto de que la sociedad resultante de la fusión sea Árima, esta última procederá a emitir nuevas acciones a los accionistas de JSS SOCIMI en el número necesario para atender el tipo de canje de la fusión.

El Oferente no tiene planes para la emisión de acciones o valores de renta fija por parte de Árima o las sociedades de su grupo.

## **9.6 REESTRUCTURACIONES SOCIETARIAS**

Conforme a lo señalado en el apartado 4.1 del Folleto, el Oferente pretende fusionar Árima y JSS SOCIMI tras la liquidación de la Oferta. No obstante, ni el consejo de administración ni la junta general de accionistas de Árima o de JSS SOCIMI han adoptado todavía los acuerdos en relación con la fusión, si bien el objetivo del Oferente es completarla con la mayor celeridad posible tras la liquidación de la Oferta y la capitalización de la financiación convertible y de otros derechos de crédito frente a JSS SOCIMI.

En el caso de que el Oferente adquiriera más del 50% del capital de Árima sin alcanzar el 100%, la fusión se realizará mediante la absorción de JSS SOCIMI por Árima (fusión inversa), lo que conllevará la extinción de JSS SOCIMI y la transmisión en bloque y por sucesión universal de todo su patrimonio a favor de Árima. En este supuesto, los accionistas de JSS SOCIMI recibirán, a cambio de sus acciones, acciones de Árima en la proporción que resulte de la aplicación de la ecuación de canje.

Únicamente en el caso de que el Oferente adquiriera el 100% del capital social de Árima en la Oferta o como consecuencia de las operaciones de compra forzosa en los términos descritos en el apartado 4.10 del Folleto, la fusión se realizará mediante la absorción de Árima por JSS SOCIMI, lo que conllevaría la extinción de Árima y la transmisión en bloque y por sucesión universal de todo su patrimonio a favor de JSS SOCIMI.

Con ocasión de la fusión entre Árima y JSS SOCIMI (en cualquiera de los dos escenarios descritos), el Oferente prevé que la sociedad resultante de la fusión absorba también la filial íntegramente participada de Árima, para simplificar la estructura societaria del grupo resultante.

## **9.7 POLÍTICA DE DIVIDENDOS Y REMUNERACIÓN AL ACCIONISTA DE ÁRIMA**

Árima está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, por lo que de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, está obligada a distribuir como dividendo: (a) el 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por otras SOCIMI en las que participe en cada momento; (b) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMI u otras entidades, que se hayan realizado respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión, reinvertiendo el restante 50%; y (c) al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Árima no ha distribuido dividendos desde la admisión a negociación de sus acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. Tras la liquidación de la Oferta, el Oferente tiene la intención de establecer una política de dividendos para Árima consistente en la distribución del importe

máximo distribuible atendiendo a las necesidades de inversión y de tesorería de Árima en cada momento. El Oferente tiene la intención de aplicar esta misma política de dividendos para la sociedad resultante tras la fusión descrita en el apartado 4.6 del Folleto.

#### **9.8 PLANES RELATIVOS A LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DIRECCIÓN Y CONTROL DE ÁRIMA**

JSS SOCIMI tiene la intención de que, tras la liquidación de la Oferta, el consejo de administración de Árima esté formado por cinco miembros: tres consejeros nombrados por el Oferente (incluidos el presidente y el consejero delegado, cargos que podrán recaer en la misma persona) y dos consejeros independientes. La intención del Oferente es promover los cambios necesarios en el consejo de administración de Árima tan pronto como resulte posible tras la liquidación de la Oferta, ya sea mediante el nombramiento de consejeros por cooptación en la medida en que se produzcan vacantes como consecuencia de la dimisión de consejeros actuales o mediante el nombramiento de consejeros en la primera junta que se celebre tras la liquidación de la Oferta y que a tal efecto se convocará tan pronto como resulte posible una vez liquidada la Oferta.

Si se produjeran vacantes como consecuencia de la dimisión de consejeros (ya sean dominicales, ejecutivos o independientes) entre la fecha de liquidación de la Oferta y la de celebración de la referida junta, JSS SOCIMI promoverá el nombramiento por cooptación de consejeros dominicales en el número necesario para alcanzar una mayoría de consejeros dominicales nombrados a propuesta de JSS SOCIMI. A tal efecto, JSS SOCIMI podría nombrar más de tres consejeros dominicales por cooptación (en la medida en que se produzcan suficientes vacantes y resulte preciso para alcanzar la mayoría del consejo), si bien, tras la celebración de la junta, el consejo pasará a estar formado por cinco miembros: tres nombrados por el Oferente y dos consejeros independientes. Si no se produjeran suficientes vacantes, JSS SOCIMI no alcanzaría una representación mayoritaria en el consejo hasta la celebración de la junta.

El Oferente no tiene información o previsión de que renuncien los consejeros ejecutivos o independientes y, por tanto, podría ocurrir que hasta la celebración de la junta el Oferente no haya nombrado a la mayoría de consejeros de Árima y tenga un representación minoritaria en el consejo de administración, por lo que no tendrá la certidumbre de cumplir con los planes e intenciones indicados en el capítulo 4 del Folleto hasta la junta que cambie la composición del consejo de administración de Árima.

No existen compromisos entre el Oferente y los consejeros o directivos de Árima respecto de su nombramiento o cese como cargos ejecutivos ni respecto de su continuidad tras la liquidación de la Oferta.

Asimismo, el Oferente tiene la intención de que la comisión de auditoría y control y la comisión de nombramientos y retribuciones continúen estando formadas por tres miembros. En cuanto a su composición, las comisiones pasarían a estar formadas por los dos consejeros independientes y por uno de los consejeros dominicales nombrados a propuesta del Oferente (un consejero dominical distinto para cada comisión).

En todo caso, el Oferente velará por que Árima cumpla en todo momento con las recomendaciones de buen gobierno para sociedades cotizadas, en particular en lo que respecta a la composición y el

funcionamiento del consejo de administración y de sus comisiones, y al número de consejeros independientes.

#### **9.9 PREVISIONES RELATIVAS A LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE ÁRIMA**

Una vez liquidada la Oferta, el Oferente analizará y, en su caso, promoverá las modificaciones estatutarias necesarias, ya sea en la primera junta que se celebre tras la liquidación de la Oferta o con ocasión de la fusión. En particular, el Oferente está valorando modificar la denominación social y el domicilio de Árima.

#### **9.10 INTENCIONES CON RESPECTO A LA COTIZACIÓN DE LAS ACCIONES DE ÁRIMA Y EL EJERCICIO DEL DERECHO DE VENTA FORZOSA**

El Oferente no ejercerá el derecho de venta forzosa (*squeeze-out*) en el caso de que se cumplan los requisitos previstos en los artículos 116 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007.

Por consiguiente, si se cumplen tales requisitos y el Oferente no se convierte en el accionista único de Árima como consecuencia de las operaciones de compra forzosa, las acciones de Árima se mantendrán admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. En este supuesto, si tras la liquidación de la Oferta las acciones de Árima no tuvieran una adecuada frecuencia de negociación y liquidez bursátil, el Oferente analizará la situación y adoptará, en los seis meses siguientes a la liquidación de la Oferta, las decisiones que resulten razonables en función de las circunstancias para el mantenimiento en bolsa de las acciones de Árima. Una de estas medidas podría ser la colocación de acciones de la sociedad resultante de la fusión (ya sean acciones titularidad de Master Holdco o de JS Immo) a la que se refiere el apartado siguiente entre clientes de banca privada del Grupo J. Safra Sarasin y de Safra National Bank o terceros, sin que en ningún caso se vaya a transmitir una participación tal que conlleve que Master Holdco pierda el control de la sociedad resultante de la fusión en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio.

#### **9.11 INTENCIONES RELATIVAS A LA TRANSMISIÓN DE VALORES DE ÁRIMA**

Está previsto que tras la fusión se promueva la colocación de acciones de Árima (ya sean titularidad de Master HoldCo o de JS Immo) entre clientes actuales o potenciales de banca privada del Grupo J Safra Sarasin y de Safra National Bank o entre terceros, sin que en ningún caso se vaya a transmitir una participación tal que conlleve que Master HoldCo pierda el control de Árima en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio.

Sin perjuicio de lo anterior, JSS SOCIMI no mantiene negociaciones ni ha suscrito acuerdo alguno en relación con la posible transmisión de acciones de Árima, de la sociedad resultante de la fusión ni de acciones de su grupo.

## **9.12 IMPACTO DE LA OFERTA Y SU FINANCIACIÓN SOBRE LAS PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS DE JSS SOCIMI**

En el apartado 4.13 del Folleto se incluye información financiera consolidada estimada de JSS SOCIMI a 31 de diciembre de 2023 y notas explicativas relativas a la misma elaborada conforme a las NIIF, que no ha sido auditada y ha sido preparada por JSS SOCIMI para recoger el impacto previsto de la Oferta y de su financiación (véase el epígrafe 2.4.2 del Folleto) en las principales magnitudes financieras de JSS SOCIMI tras la liquidación de la Oferta, asumiendo que a dicha fecha la Oferta hubiera sido aceptada por el 100% del capital de Árima y partiendo de la información incluida en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2023 de JSS SOCIMI y de Árima.

La información financiera estimada se ha preparado sobre la base de información pública disponible únicamente a efectos ilustrativos y, por tanto, se trata de una situación hipotética y no representa la posición financiera o los resultados reales del grupo de JSS SOCIMI a 31 de diciembre de 2023.

El impacto se ha calculado considerando la capitalización total de la financiación convertible para el pago de la contraprestación de la Oferta y la capitalización de deudas con empresas del grupo por importe adicional aproximado de 4,6 millones de euros en los términos descritos en el apartado 4.6.

Teniendo en cuenta las premisas anteriores, la Oferta supondría para el Oferente, a nivel consolidado: (i) un aumento de su activo total en un importe equivalente a los activos totales de Árima que pasará a consolidar; y (ii) un incremento de sus fondos propios en un importe equivalente a los fondos propios de Árima que pasará a consolidar y la capitalización de los créditos por el importe adicional aproximado de 4,6 millones de euros.

## **10. PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN**

### **10.1 PLAZO DE ACEPTACIÓN DE LA OFERTA**

El plazo de aceptación de la Oferta es de 15 días naturales contados a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, que se publicarán: (i) en los boletines de cotización de las bolsas de valores españolas; y (ii) en un periódico de difusión nacional (excluyendo la prensa digital).

El Oferente podrá ampliar el plazo de aceptación de la Oferta una o más veces de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 del Real Decreto 1066/2007, siempre que no se rebase el límite máximo de 70 días naturales y que la prórroga se comunique a la CNMV con carácter previo.

### **10.2 FORMALIDADES QUE DEBEN CUMPLIR LOS DESTINATARIOS DE LA OFERTA PARA MANIFESTAR SU ACEPTACIÓN, ASÍ COMO LA FORMA Y PLAZO EN EL QUE RECIBIRÁN LA CONTRAPRESTACIÓN**

#### **10.2.1 Declaraciones de aceptación**

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por parte de sus destinatarios se realizarán de acuerdo con el procedimiento señalado en el Folleto. Las declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta con posterioridad al último día del plazo de aceptación no serán válidas por lo que no se computarán en el resultado de la Oferta.

Las declaraciones de aceptación de la Oferta serán revocables en cualquier momento antes del último día de dicho plazo y carecerán de validez si se someten a condición, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 del Real Decreto 1066/2007. Asimismo, carecerán de validez las declaraciones de aceptación referidas a acciones cuyas fechas de contratación sean posteriores al último día del plazo de aceptación de la Oferta y aquellas declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta fuera de dicho plazo.

### **10.2.2 Procedimiento de aceptación**

Los destinatarios de la Oferta que deseen aceptarla deberán dirigirse a la entidad financiera correspondiente y manifestar por escrito ante esta su declaración de aceptación de forma presencial, por medios electrónicos o por cualesquiera otros medios admitidos por la entidad.

Los destinatarios de la Oferta podrán aceptarla, respecto de la totalidad o parte de las acciones de Árima, desde el primer día del plazo de aceptación de la Oferta hasta el último, ambos incluidos. Toda declaración de aceptación deberá comprender, al menos, una acción de Árima.

Las acciones respecto de las que se acepte la Oferta deberán comprender todos los derechos políticos y económicos, cualquiera que sea su naturaleza, que pudieran corresponder a aquellas. Las acciones deberán ser transmitidas (i) con todos los derechos económicos y políticos que les correspondan, (ii) libres de cargas y gravámenes y de derechos de terceros que limiten sus derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad, y (iii) por persona legitimada para transmitir las según los asientos del correspondiente registro contable, de forma que el Oferente adquiera la propiedad irrevocable sobre las acciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la Ley del Mercado de Valores.

De conformidad con lo establecido en el artículo 34.2 del Real Decreto 1066/2007, durante el plazo de aceptación de la Oferta, las entidades financieras que reciban las declaraciones de aceptación de los destinatarios de la Oferta remitirán diariamente al Oferente, a través del representante designado a estos efectos que se indica a continuación, y a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, de forma globalizada, los datos relativos al número de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación presentadas, tanto si se trata de aceptaciones que los interesados les hayan hecho llegar directamente, como si se refieren a aceptaciones cursadas a través de una entidad participante en Iberclear.

Las entidades que hubieran comunicado declaraciones globales de aceptación de destinatarios de la Oferta que, con posterioridad, revoquen sus aceptaciones deberán presentar nuevas declaraciones globales que modifiquen y sustituyan a las anteriores.

Las declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta con posterioridad al último día del plazo de aceptación no serán válidas por lo que se rechazarán y no se computarán como aceptación ni por lo tanto en el resultado de la Oferta.

El representante del Oferente a los efectos de las comunicaciones de dichas declaraciones de aceptación y sus datos son los siguientes:

**Banco Santander, S.A.**

C/ Juan Ignacio Luca de Tena, 11

28027 Madrid

A/A: Dña. Alba Marcos Grañeras y D. Carlos Sanz Bautista

Email: emisores.madrid@gruposantander.com

El Oferente y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia facilitarán a la CNMV, cuando esta lo solicite, información sobre las declaraciones de aceptación recibidas.

Una vez finalizado el plazo de aceptación y dentro del plazo establecido en la instrucción operativa emitida y publicada por las Bolsas de Valores españolas, las aceptaciones válidas de la Oferta serán cursadas por las entidades receptoras a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través de las entidades depositarias participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas las acciones correspondientes, quienes se encargarán de recoger dichas aceptaciones por escrito, de forma presencial, por medios electrónicos o por cualesquiera otros medios admitidos por las entidades depositarias, y responderán, de acuerdo con sus registros de detalle, de la titularidad y tenencia de las acciones a las que se refieran las aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas y gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad.

Las declaraciones de aceptación de los titulares de acciones de Árima se acompañarán de la documentación suficiente para que se pueda proceder a la transmisión de dichas acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la normativa aplicable para este tipo de operaciones, que a título enunciativo y no limitativo serán: (i) nombre completo o denominación social, (ii) domicilio, y (iii) número de identificación fiscal o, en caso de accionistas que no sean residentes en España y no tengan un número de identificación fiscal español, su número de pasaporte o identificación, nacionalidad y lugar de residencia.

En ningún caso el Oferente aceptará acciones cuya fecha de contratación sea posterior al último día del plazo de aceptación de la Oferta ni declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta fuera de dicho plazo. Es decir, la fecha de contratación de aquellas acciones que se ofrezcan en venta deberá haber tenido lugar no más tarde del último día del plazo de aceptación de la Oferta y las declaraciones de aceptación deberán ser remitidas por los destinatarios de la Oferta, asimismo, en dicho plazo como máximo.

Todo lo anterior se refiere a las aceptaciones de los titulares de acciones de Árima y al papel de las entidades financieras y entidades de servicios de inversión que las reciben en primer lugar. No afecta, por tanto, a los flujos de información subsiguientes entre las entidades que las reciben, los custodios, los participantes de Iberclear y las infraestructuras del mercado para realizar los procesos necesarios para la comunicación a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia del detalle de las aceptaciones que resulten de las declaraciones u órdenes de aceptación.

La información sobre el número de aceptaciones presentadas, según lo dispuesto en el artículo 35.2 del Real Decreto 1066/2007, podrá ser obtenida por los interesados durante el plazo de aceptación de la Oferta, previa solicitud e identificación completa del solicitante, incluyendo la información sobre su participación en el capital de Árima, bien en el domicilio del Oferente, bien en el de sus representantes.

### **10.2.3 Publicación del resultado**

De conformidad con lo previsto en el artículo 36 del Real Decreto 1066/2007, transcurrido el plazo de aceptación previsto en el apartado 3.1.1 del Folleto, o el que resulte en caso de prórroga o modificación, y en un plazo que no excederá los siete días hábiles bursátiles desde esa fecha, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia publicarán el resultado de la Oferta en los boletines de cotización en los términos y sesión que indique la CNMV.

Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta, la fecha de la sesión a la que se refieran los mencionados boletines de cotización en que se publique el resultado de la Oferta.

### **10.2.4 Intervención, liquidación y pago de la contraprestación**

La adquisición de las acciones objeto de la Oferta se intervendrá y liquidará por Banco Santander, S.A. en su condición de miembro de las Bolsas de Valores españolas y como entidad participante en Iberclear e intermediario de la operación por cuenta del Oferente.

La liquidación de la Oferta y el pago del precio de la acción se realizará de conformidad con el procedimiento establecido al efecto por Iberclear, considerándose como fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil la de la sesión a que se refieran los Boletines Oficiales de Cotización de las Bolsas de Valores españolas que publiquen el resultado de la Oferta.

### **10.2.5 Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta**

Los titulares de las acciones de Árima que acepten la Oferta a través de Banco Santander, S.A. no soportarán los gastos de corretaje derivados de la intervención de un miembro del mercado en la compraventa, ni los cánones de liquidación de Iberclear, ni los de contratación de las Bolsas de Valores españolas, que serán satisfechos íntegramente por el Oferente.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del accionista aceptante de la Oferta otros miembros del mercado distintos de Banco Santander, S.A., los gastos de corretaje y demás gastos de la parte vendedora en la operación —entre los que se incluyen los cánones de liquidación de Iberclear y los de contratación de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia— serán a cargo del accionista aceptante.

Los gastos en los que incurra el Oferente para la adquisición de las acciones y su liquidación serán satisfechos por el Oferente.

El Oferente no se hará cargo, en ningún caso, de las eventuales comisiones y gastos que las entidades depositarias y administradoras de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes de aceptación de la Oferta y el mantenimiento de los saldos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.5 del Real Decreto 1066/2007, en caso de que la Oferta quede sin efecto, una vez publicado el resultado negativo de esta quedarán sin efecto las aceptaciones que se hubieran presentado, corriendo a cargo del Oferente los gastos ocasionados a los accionistas de Árima por la aceptación. Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.1 del Real Decreto 1066/2007, en caso de que la Oferta quede sin efecto por resultado negativo de la Oferta, las entidades o personas que hubieran recibido aceptaciones por cuenta del Oferente estarán obligadas a la devolución de los documentos acreditativos de la titularidad de los valores que les hubieran sido entregados por los accionistas aceptantes. Todos los gastos de la devolución serán por cuenta del Oferente.

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos.

### **10.3 INTERMEDIARIO FINANCIERO QUE ACTÚA POR CUENTA DEL OFERENTE EN EL PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA**

El Oferente ha designado a Banco Santander, S.A. con domicilio social en Paseo de Pereda, 9-12, Santander, España con NIF A39000013, inscrita en el Registro Mercantil de Santander al tomo 448, folio 1, hoja S-1960, como entidad encargada de la intermediación y liquidación de las operaciones de adquisición de las acciones de Árima que resulten de la Oferta.

Asimismo, Banco Santander, S.A. será la entidad encargada de la intervención y liquidación, en su caso, de la adquisición de acciones de Árima que pudieran resultar de las operaciones de compraventa forzosa, de conformidad con lo establecido en el Folleto.

### **11. OTRAS AUTORIZACIONES**

El Oferente considera que no es necesario notificar u obtener ninguna otra autorización de ninguna autoridad de defensa de la competencia.

Asimismo, JSS SOCIMI considera que la potencial adquisición de los acciones objeto de la Oferta tampoco constituye una operación sujeta a autorización de inversiones extranjeras directas.

### **12. RESTRICCIÓN TERRITORIAL**

La Oferta se formula exclusivamente en España y se dirige a todos los titulares de acciones de Árima de acuerdo con los términos del Folleto y con sujeción a la legislación aplicable. Ni el Folleto ni su contenido constituyen una extensión de la Oferta a los Estados Unidos de América, Australia, Canadá, Hong Kong, Japón, Sudáfrica, Suiza o cualquier otra jurisdicción en la que la presentación de la Oferta requiera la distribución o el registro de cualquier documentación adicional al Folleto, o el cumplimiento de la legislación aplicable de dicha jurisdicción.

Aquellos accionistas de Árima que residan fuera de España y decidan aceptar la Oferta quedan informados de que pueden estar sujetos a restricciones y regulaciones legales diferentes a las previstas en la legislación española. Por lo tanto, será responsabilidad exclusiva de los accionistas residentes en el extranjero que decidan aceptar la Oferta el cumplimiento de la citada normativa, así como su correcta verificación, aplicabilidad y efectos.

Madrid, [●] de [●] de 2024

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

P.p.

---

D. José María Rodríguez-Ponga Linares

**Anexo 12**

**Carta acreditativa de otras formas previstas de publicidad o difusión de  
la Oferta remitida a la CNMV.**

**Comisión Nacional del Mercado de Valores**  
Dirección General de Mercados  
Edison, 4  
28006 Madrid  
España

Madrid, 14 de junio de 2024

**RE: Carta relativa a la publicidad de la oferta pública voluntaria de adquisición  
formulada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A. sobre la totalidad de acciones de Árima  
Real Estate SOCIMI, S.A.**

Muy Sres. nuestros:

Nos referimos a la oferta pública voluntaria de adquisición formulada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A. ("**JSS SOCIMI**" o el "**Oferente**") sobre la totalidad de las acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. ("**Árima**") (la "**Oferta**"), la cual se encuentra pendiente de autorización por la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**CNMV**").

Conforme consta en el folleto explicativo de la Oferta (el "**Folleto**"), una vez ésta sea autorizada por la CNMV, el Oferente publicará los preceptivos anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

Con carácter adicional a los anuncios preceptivos antes citados, el Oferente tiene previsto realizar las siguientes actividades de publicidad, promoción y/o difusión de la Oferta:

- (A) la difusión de una nota de prensa en español y en inglés en la que se informe a los accionistas de Árima, inversores y público en general de la autorización de la Oferta por la CNMV, de las características principales de la Oferta y de la duración del plazo de aceptación de la Oferta, de la cual se adjunta copia como **Anexo I**;
- (B) la remisión a los accionistas de Árima, tras la publicación de los anuncios preceptivos, de una carta informativa con el objeto de comunicar de forma individualizada la existencia, los principales términos y condiciones y el calendario aplicable a la Oferta, de la cual se adjunta copia como **Anexo II**;

- (C) la solicitud a Árima para que ponga a disposición de accionistas e inversores en su página web corporativa ([www.arimainmo.com](http://www.arimainmo.com)) el Folleto y sus anexos;
- (D) la publicación en la página web de JSS SOCIMI ([www.jsrealestatesocimi.com](http://www.jsrealestatesocimi.com)) de la documentación y otra información distribuida o publicada en relación con la Oferta en español e inglés, incluyendo el anuncio previo de la Oferta, la solicitud de autorización, el Folleto y sus anexos, el anuncio de la Oferta y las distintas comunicaciones de otra información relevante o información privilegiada;
- (E) una traducción no oficial del Folleto al inglés sin sus anexos a efectos meramente informativos, que estará disponible en las páginas web a las que se ha hecho referencia en los apartados (C) y (D) anteriores y en la página web de la CNMV. La traducción no ha sido revisada ni aprobada por la CNMV y en caso de discrepancias prevalecerá la versión original en español; y
- (F) en su caso, la difusión de una nota de prensa en español y en inglés hacia el final del plazo de aceptación de la Oferta en la que se informe a los accionistas de Árima, inversores y público en general de las fechas relevantes del calendario de ejecución de la Oferta, de la cual se adjunta copia como **Anexo III**;

Una copia de los Anexos I, II y III será enviada a la CNMV con antelación suficiente para que pueda proceder a su revisión con carácter previo a su difusión. El contenido de todos los anexos no será puesto a disposición de ninguna persona o entidad distinta de la CNMV.

Todas las actuaciones antes relacionadas cumplirán con lo previsto en la Orden EHA/1717/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de servicios y productos de inversión y la Circular 2/2020, de 28 de octubre, de la CNMV, sobre publicidad de los productos y servicios de inversión.

Al margen de lo anterior, el Oferente manifiesta que no tiene previsto desarrollar ningún otro tipo de difusión ni publicidad de cualquier otra forma en relación con la Oferta. Si, con posterioridad a la fecha de la presente carta, el Oferente decidiera realizar cualquier otro tipo de actividad adicional de publicidad, promoción y difusión en relación con la Oferta, deberá comunicarlo a la CNMV a la mayor brevedad posible y remitir a la CNMV los documentos y materiales que pretenda utilizar con antelación suficiente para su revisión antes de su difusión.

Atentamente,

**JSS Real Estate SOCIMI, S.A.**



---

D. José María Rodríguez-Ponga Linares

**Anexo 13**

**Carta de aceptación de Banco Santander, S.A. como entidad encargada de la intermediación y la liquidación de la Oferta.**

**JSS Real Estate SOCIMI, S.A.**  
Calle de Serrano 41, planta 4ª  
28001 Madrid  
España

Madrid, 11 de junio de 2024

Estimados Señores:

En relación con la oferta pública voluntaria de adquisición formulada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A. ("**JSS SOCIMI**") sobre la totalidad de las acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. ("**Árima**") (la "**Oferta**"), por la presente ponemos en su conocimiento que Banco Santander, S.A., con domicilio social en Paseo de Pereda 9-12, Santander (Cantabria), acepta desempeñar las funciones de entidad encargada de intervenir y liquidar las operaciones de compra de acciones a las que se dirige la Oferta, por cuenta de JSS SOCIMI, en los términos previstos en el folleto explicativo de la Oferta, una vez que el mismo haya sido registrado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, incluyendo, en su caso, la ejecución y liquidación de las operaciones de adquisición de acciones que pudieran realizarse como consecuencia del ejercicio de los derechos de compra o venta forzosa en los términos previstos en el folleto explicativo de la Oferta y en los artículos 47 y 48 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

Atentamente,

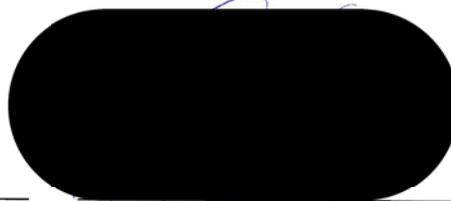
Banco Santander, S.A.

P.p.



---

D. Juan Antonio Sánchez del Valle



---

D. Carlos Sanz Bautista