

Madrid, 27 de abril de 2026

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Por medio de la presente, JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS, SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad”) de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre el abuso de mercado, y en el artículo 227 del texto de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado la siguiente información correspondiente al ejercicio 2025:

1. Informe de Auditor Independiente de las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.
2. Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.
3. Informe de Estructura Organizativa y el Sistema de Control Interno de la Sociedad.

La Sociedad informa que ha revisado y actualizado el informe de Estructura Organizativa y el Sistema de Control Interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La documentación anterior ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores y también se podrá encontrar disponible en la página web de la Sociedad (<https://www.jabaholdings.com/inicio/>).

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS, SOCIMI, S.A.

D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri

Consejero Delegado

Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2025

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, 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 2025, 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.a 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.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal y como se recoge en la nota 7 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2025, en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", se incluyen bienes en régimen de arrendamiento por importe neto de 41.212 miles de euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en las notas 4 b) y 4 c) de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por 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 su valor en uso (nota 4 d)). El valor recuperable a 31 de diciembre de 2025 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a los contratos formalizados por la Sociedad con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y otras variables en condiciones de incertidumbre, así como el método de comparables en renta. Dada la relevancia e incertidumbre asociada a los juicios y estimaciones involucrados, así como, el importe significativo de este epígrafe, hemos considerado el deterioro de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos obtenido las tasaciones más recientes de cada uno de los bienes de la Sociedad, se ha evaluado la competencia, independencia e integridad de los valoradores externos, se ha determinado que la dirección ha aplicado adecuadamente los requerimientos del marco de información financiera aplicable relativos a la realización de las estimaciones y hemos evaluado el modo en que se han realizado las estimaciones contenidas en las citadas tasaciones. Para ello hemos comparado la congruencia de las proyecciones para los ejercicios futuros consideradas en las mismas con los contratos formalizados con sus arrendatarios. Así mismo, hemos revisado la razonabilidad de las hipótesis empleadas y el método empleado para la evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, 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 2025 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 la 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 verse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en 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.

Grant Thornton, S.L.

ROAC nº S0231



Iñigo Martínez Aramendi

ROAC nº 22134

24 de abril de 2026



GRANT THORNTON, S.L.

2026 Núm. 01/26/05587

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2025

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Cuentas Anuales

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

**Balance al
31 de diciembre de 2025
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	31.12.2025	31.12.2024
ACTIVO NO CORRIENTE		41.857.786	42.169.205
Inmovilizado material	6	265.327	260.811
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		168.993	182.934
Inmovilizado en curso y anticipos		96.334	77.877
Inversiones inmobiliarias	7	41.211.611	41.571.378
Terrenos		23.253.539	22.943.877
Construcciones		17.000.434	17.447.383
Instalaciones técnicas, y otros		957.638	1.180.118
Inversiones financieras a largo plazo	9	380.848	337.016
Otros activos financieros		380.848	337.016
ACTIVO CORRIENTE		685.155	831.590
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	80.157	31.356
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	79.907	29.289
Personal	9	250	2.050
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	-	17
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9, 20	745	3.384
Créditos a empresas		745	3.384
Inversiones financieras a corto plazo	9	393.498	344.126
Derivados	15	-	55.446
Otros activos financieros	22	393.498	288.680
Periodificaciones a corto plazo		14.001	33.954
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		196.754	418.770
Tesorería		196.754	418.770
TOTAL ACTIVO		42.542.941	43.000.795
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
	Nota	31.12.2025	31.12.2024
PATRIMONIO NETO		30.734.064	31.021.620
Fondos propios	11	30.639.719	30.966.174
Capital		35.623.028	35.623.028
Capital escriturado	11 a)	35.623.028	35.623.028
Reservas		359.980	359.980
Legal y estatutarias	11 b)	315.895	315.895
Otras reservas	11 c)	30.382	30.382
Reserva de fusión	11 e)	13.703	13.703
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	11 d)	(125.072)	(114.003)
Resultados de ejercicios anteriores		(4.902.830)	(5.573.296)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(4.902.830)	(5.573.296)
Resultado del ejercicio	3	(315.387)	670.465
Ajustes por cambios de valor	15	-	55.446
Operaciones de cobertura		-	55.446
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23	94.345	-
PASIVO NO CORRIENTE		9.922.481	8.369.005
Deudas a largo plazo	12	7.232.481	8.369.005
Deuda con entidades de crédito		6.821.929	7.915.376
Otros pasivos financieros		410.552	453.629
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	20	2.690.000	-
PASIVO CORRIENTE		1.886.396	3.610.170
Provisiones a corto plazo	22	288.680	288.680
Deudas a corto plazo	12	1.298.978	1.093.757
Deuda con entidades de crédito		1.239.006	1.093.620
Otros pasivos financieros		59.972	137
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	20	-	1.952.047
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	298.738	258.688
Acreedores varios	12	180.762	204.007
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	117.976	54.681
Periodificaciones a corto plazo		-	16.998
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		42.542.941	43.000.795

19

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre 2025
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	7 y 18 a)	2.706.988	2.117.543
Prestaciones de servicios		2.706.988	2.117.543
Otros ingresos de explotación:	7	265.498	250.904
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		265.498	250.904
Gastos de personal:	18 b)	(437.671)	(442.748)
Sueldos, salarios y asimilados		(355.964)	(363.199)
Cargas sociales		(81.707)	(79.549)
Otros gastos de explotación	18 c)	(1.870.810)	(1.668.916)
Servicios exteriores		(1.555.649)	(1.407.493)
Tributos		(315.161)	(261.423)
Amortización del inmovilizado	6 y 7	(1.060.714)	(1.053.834)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	23	24.828	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		586.019	1.950.900
Deterioros y pérdidas	7	585.799	1.950.900
Resultados por enajenaciones y otros		220	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		214.138	1.153.849
Ingresos financieros:		850	4.886
De valores negociables y otros instrumentos financieros		850	4.886
De terceros	9	850	4.886
Gastos financieros:		(530.375)	(488.270)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	20	(119.205)	(62.047)
Por deudas con terceros		(411.170)	(426.223)
RESULTADO FINANCIERO		(529.525)	(483.384)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(315.387)	670.465
Impuestos sobre beneficios	16	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(315.387)	670.465

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2025
(expresado en euros)**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	2025	2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(315.387)	670.465
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por valoración de activos y pasivos			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23	119.173	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		119.173	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:			
Por valoración de activos y pasivos			
Por coberturas de flujo de efectivos	15	(55.446)	(212.700)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23	(24.828)	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(80.274)	(212.700)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(276.488)	457.765

B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Nota	Capital escriturado	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024	35.623.028	359.980	(113.980)	(2.572.318)	(3.000.978)	268.146	-	30.563.878
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	670.465	(212.700)	-	457.765
Operaciones con socios o propietarios								
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	11	-	(23)	-	-	-	-	(23)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	(3.000.978)	3.000.978	-	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	35.623.028	359.980	(114.003)	(5.573.296)	670.465	55.446	-	31.021.620
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2025	35.623.028	359.980	(114.003)	(5.573.296)	670.465	55.446	-	31.021.620
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(315.387)	(55.446)	94.345	(276.488)
Operaciones con socios o propietarios								
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	11	-	(11.069)	-	-	-	-	(11.069)
Otras variaciones de patrimonio neto	3	-	-	670.466	(670.465)	-	-	1
SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	35.623.028	359.980	(125.072)	(4.902.830)	(315.387)	-	94.345	30.734.064

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025 (expresado en euros)

	Nota	31.12.2025	31.12.2024
JOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
		128.905	(203)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(315.387)	670
Resultados del resultado:		979.612	(413)
mortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	1.060.714	1.053
correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7	(585.799)	(1.950)
imputación de subvenciones (-)	23	(24.828)	
ingresos financieros (-)		(850)	(4)
costos financieros (+)		530.375	488
Cambios en el capital corriente:		(5.795)	(38)
deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(48.801)	84
otros activos corrientes (+/-)		19.953	4
acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		40.051	(128)
otros pasivos corrientes (+/-)		(16.998)	
Flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(529.525)	(421)
pagos de intereses (-)		(530.375)	(426)
obros de intereses (+)		850	4
		(265.675)	(167)
JOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones (-):		(268.314)	(167)
empresas del grupo y asociadas		-	(3)
inmovilizado material	6	(97.571)	(81)
inversiones inmobiliarias	7	(22.093)	
otros activos		(148.650)	(83)
Ingresos por desinversiones (+):		2.639	
empresas del grupo y asociadas		2.639	
		(85.246)	602
JOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Ingresos y pagos por instrumentos de patrimonio		108.104	
adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(11.069)	
subvenciones, donaciones y legados recibidos (-)	23	119.173	
Ingresos y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(193.350)	602
emisión		754.711	1.615
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		737.953	1.530
Otras deudas (+)		16.758	85
extinción y amortización de		(948.061)	(1.012)
Deudas con entidades de crédito (-)		(948.061)	(972)
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		-	(40)
		(222.016)	231
INCREMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		418.770	186
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		196.754	418



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

1) Actividad

La sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) fue constituida mediante Escritura Pública el 25 de septiembre de 2014. Con fecha 7 de julio de 2015 la Sociedad cambió su denominación social por el de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Plaza Ruiz Picasso nº1 de Madrid.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y la totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización desde el 30 de septiembre de 2014 en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Dada su inclusión en el régimen de SOCIMI y, tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y se rige por la Ley 11/2009 del 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las “Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario” (la “Ley SOCIMI”).

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición, promoción y desarrollo de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español con el mismo objeto social o régimen similar al de SOCIMI.
- c) La tenencia de participaciones en el capital social de otras entidades, residentes o no en territorio español cuyo objeto social sea la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

El 8 de marzo de 2016, la Sociedad se incorporó al segmento de SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil, actualmente denominado BME Growth, cumpliendo con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”).

Con fecha 21 de junio de 2018 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión por absorción de Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., Jaba II Inversiones Inmobiliarias. S.L.U., Jaba III Inversiones Inmobiliarias. S.L.U. y Jaba IV Inversiones Inmobiliarias. S.L.U. por parte de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., con la consiguiente extinción de las primeras y la transmisión en bloque de todos sus activos y pasivos a la segunda. La fecha contable de efecto de la fusión fue el 1 de enero de 2018. Todas las sociedades fusionadas tienen definido su objeto social de la misma manera que por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI. S.A.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

2) Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuestas por las notas 1 a 25, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio.

La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria vienen expresadas en euros.

Las cuentas anuales formuladas por los Administradores serán sometidas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales del ejercicio 2024, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 24 de junio de 2025.

REGIMEN SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley SOCIMI"). En los artículos 3 a 6 de la mencionada ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

a.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 esta Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance 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 las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el valor de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

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 o 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 que lo regula.

La Sociedad no tiene sociedades dependientes ni al 31 de diciembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

a.3) Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad 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.

En este sentido el plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad 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 esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- 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. En el caso de acciones o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad 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 esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI 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. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- 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 participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá 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.

- 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 adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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 siguiente a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane 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 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 Impuesto sobre Sociedades 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%, 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.

Según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, a partir del 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

b) Principios contables

Las presentes cuentas anuales se han formulado por los Administradores de la Sociedad 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.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, RD 602/2016 y el RD 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.

- 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.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- Valoración de inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. A estos efectos, la Sociedad ha encargado una valoración de sus inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2025 a un experto valorador.

La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir de ejercicio en el que se realiza el cambio.

- Impuesto sobre beneficios

La Sociedad optó al régimen fiscal de las SOCIMIs lo cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI (ver nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha Ley, siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Ley SOCIMI respectivamente la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los Administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Los Administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos se cumplen en su totalidad a 31 de diciembre de 2025.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad presenta a cierre del ejercicio un patrimonio neto por importe de 30.734.064 euros que se encuentra por debajo del capital. Adicionalmente, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo al 31 de diciembre de 2025 por importe de 1.201.241 euros (2.778.580 euros de fondo maniobra negativo en el ejercicio 2024) como consecuencia de las características propias de la

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

empresa, ya que parte del inmovilizado se financia con deudas a corto plazo que se atienden con los ingresos previstos a corto plazo. Asimismo, la Sociedad ha incurrido en unas pérdidas en el ejercicio 2025 por importe de 315.387 euros (un importe positivo de 670.465 euros en el ejercicio 2024). Los Administradores de la Sociedad consideran que la actividad normal de la misma a lo largo del próximo ejercicio está garantizada principalmente por la mejora en la tasa de ocupación (nota 7), sobre todo por la mejoría en la ocupación de los inmuebles sitios en Sepúlveda y María de Molina, habiéndose arrendado este durante el ejercicio 2025. La Sociedad cuenta asimismo con el apoyo financiero de los accionistas, habiendo recibido durante el presente ejercicio nuevos préstamos por parte de los mismos por importe de 2.690.000 euros (nota 20). Asimismo, con fecha 24 de junio de 2025 se ha acordado la ampliación de capital por importe de 15.000.000 euros a realizar en uno o varios tramos a realizar dentro de un plazo máximo de 5 años. En consecuencia, en la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2025 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento. Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

d) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las 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, además de las cifras del ejercicio a 31 de diciembre de 2025, las correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2024. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

e) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales.

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2025 que los Administradores someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>2025</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias - pérdidas	(315.387)
Total	<u>(315.387)</u>
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(315.387)
Total	<u>(315.387)</u>

El 24 de junio de 2025 la Junta General de Accionista aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2024, consistente en el traspaso de 670.465 euros (beneficios) al epígrafe de “resultados negativos de ejercicios anteriores”.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

	<u>2024</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias - beneficios	670.465
Total	<u>670.465</u>
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	670.465
Total	<u>670.465</u>

No se han repartido dividendos en los últimos 5 años.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales son los siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se registra siempre que cumpla con el criterio de identificabilidad y se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, posteriormente, por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. En particular se aplican los siguientes criterios:

a.1) Aplicaciones informáticas

Bajo este concepto se incluyen los importes satisfechos por el acceso a la propiedad o por el derecho al uso de programas informáticos.

Los programas informáticos que cumplen los criterios de reconocimiento se activan a su coste de adquisición o elaboración. Su amortización se realiza linealmente en un periodo de 3 años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, siendo la última la correspondiente al Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Se incluye como mayor valor del inmovilizado material la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material de forma lineal. Los porcentajes de amortización aplicados son los siguientes:

Elemento	Porcentaje de amortización
Mobiliario	10%
Equipos para proceso de información	25%
Instalaciones técnicas	10% -12%

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio de estimación.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el importe en libros del activo y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen 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 de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b anterior, relativa al inmovilizado material.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada (33 años).

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

d) Deterioro de valor del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

A estos efectos, la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, intangible, o de sus inversiones inmobiliarias que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, que se determina estimando el valor actual de los flujos de caja futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra forma de disposición, considerando su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

Los cálculos por deterioro se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento.

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

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. A estos efectos, la Sociedad a cada cierre de ejercicio encarga una valoración a un experto valorador. De cara al cierre del ejercicio 2025 la Dirección de la Sociedad ha encargado el informe a un experto independiente sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias (ver Nota 7).

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

La Sociedad registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

e.1) Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance 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 del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

f) Instrumentos financieros

La Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica los instrumentos financieros como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, en función del fondo económico de la transacción, y teniendo presente las definiciones de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio, del marco de información financiero que le resulta de aplicación, el cual ha sido descrito en las notas 2.a. y 2.b.

El reconocimiento de un instrumento financiero se produce en el momento en el que la Sociedad se convierte en parte obligada del mismo, bien como adquirente, como tenedora o como emisora de este.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

f.1) Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

f.1.1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o, por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de los activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

f.1.2) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que las Sociedades retienen financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedades reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

f.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Adicionalmente, los derechos, opciones o warrants que permiten obtener un número fijo de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad se registran como instrumentos de

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

patrimonio, siempre y cuando la Sociedad ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los accionistas de la misma clase de instrumentos de patrimonio.

Sin embargo, si los instrumentos otorgan al tenedor el derecho a liquidarlos en efectivo o mediante la entrega de instrumentos de patrimonio en función de su valor razonable o a un precio fijado, estos son clasificados como pasivos financieros.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

f.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

f.2.2) Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

f.3) Instrumentos de patrimonio propio

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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

Los gastos derivados de una transacción de patrimonio propio, de la que se haya desistido o se haya abandonado, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En caso de enajenación de un instrumento de patrimonio propio, la diferencia entre la contraprestación recibida y el valor en libros del instrumento se reconoce directamente en el patrimonio neto en una cuenta de reservas.

Los gastos relacionados con la adquisición, enajenación o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen en una cuenta de reservas.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad 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.

f.4) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

g) Instrumentos financieros derivados y actividades de cobertura

Los instrumentos financieros derivados se registran inicialmente como activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, si la Sociedad no lo designa dentro de una relación de cobertura o a pesar de designarlo, si no cumple con los requisitos exigidos por el marco normativo de información financiera aplicable para ser registrado conforme a la contabilidad de coberturas. Aquellos que cumplen inicialmente con dichos requisitos, y son designados por la Sociedad dentro de una relación de cobertura se registran inicialmente por su valor razonable, incluyendo en aquellos casos que sea aplicable, los posibles costes de transacción. Dichos costes de transacción son imputados con posterioridad a la cuenta de pérdidas y ganancias, dado que no forman parte de la variación efectiva de la cobertura.

La Sociedad realiza coberturas de un tipo, las cual exponemos a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. 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 la operación 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 incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.

Al comienzo de la relación de cobertura, la Sociedad realiza la designación formal de dicha relación entre instrumento de cobertura y partida cubierta, documentando la misma. Ello supone,

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

la formalización del objetivo que marca la Sociedad para dicha relación de cobertura y cómo encaja dicho objetivo dentro la estrategia global de gestión del riesgo.

Adicionalmente, la Sociedad incluye dentro de dicha documentación formal, la identificación del instrumento de cobertura y de la partida cubierta, el riesgo cubierto y cómo va a medir la eficacia de dicha relación de cobertura.

La Sociedad registra dichas relaciones de cobertura como tal, sólo cuando:

- Existe una relación económica entre partida cubierta e instrumento de cobertura.
- El riesgo de crédito no tenga un efecto dominante sobre los cambios en el valor resultante de esa relación económica.
- La ratio de cobertura de la relación de cobertura, entendida como la cantidad de partida cubierta entre la cantidad de elemento de cobertura, es la misma que la ratio de cobertura que se emplea a efectos de gestión. No obstante, esa designación no debe reflejar un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y del instrumento de cobertura que genere una ineficacia de cobertura, independientemente de que esté reconocida o no, que pueda dar lugar a un resultado contable contrario a la finalidad de la contabilidad de coberturas.

La Sociedad evalúa el cumplimiento de dichos requisitos en la relación de cobertura, al comienzo de la misma y posteriormente de forma prospectiva, al menos al cierre del ejercicio o cuando se produzcan cambios relevantes en esta que puedan afectar a su eficacia.

La Sociedad realiza una evaluación cualitativa de la eficacia realizando una prueba de elementos críticos, para comprobar las posibles causas de la ineficacia de la cobertura, si es que las hubiere. Cuando del resultado de dicha prueba, se arroja que existen posibles causas de ineficacia en la cobertura, esta utiliza un derivado hipotético con condiciones coincidentes a las de la partida cubierta para evaluar desde el punto de vista cuantitativa la ineficacia de la relación de cobertura.

Para realizar dicho test cuantitativo, la Sociedad tiene presente el valor temporal del dinero.

La Sociedad únicamente designa como partidas cubiertas a:

- los activos y pasivos reconocidos en balance
- los compromisos en firme
- las transacciones previstas altamente probables
- las inversiones netas de negocios en el extranjero.

Adicionalmente, la Sociedad designa como partidas cubiertas a:

- partidas individualmente consideradas,
- grupos de partidas, o;
- componentes de dichas partidas o grupos de partidas (p.e. los cambios en los flujos de efectivo o en el valor razonable que son atribuibles a un riesgo concreto, siempre que dicho riesgo pueda ser identificado de forma separada y pueda cuantificarse con fiabilidad, uno o más flujos de efectivo de un contrato, componentes de un nominal, una fracción de una partida completa)
- Exposición agregada a un riesgo de una partida cubierta y un derivado.
- Posiciones netas

La Sociedad únicamente designa como instrumentos de cobertura los siguientes:

1. Instrumentos financieros derivados, e;



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

2. Instrumentos financieros no derivados en moneda extranjera para cubrir el riesgo de tipo de cambio.

Si con fecha posterior, a su designación como relación de cobertura, esta deja de cumplir los requisitos indicados anteriormente, o deja de ser eficaz, esta ajusta la relación de cobertura, incrementando o disminuyendo el nocional del instrumento de cobertura o incrementando o disminuyendo el nominal de la partida cubierta, para que esta siga siendo eficaz de forma prospectiva (reequilibrio). Una vez realizado, el reequilibrio, la Sociedad registra como ineficaz, la parte que queda fuera de la relación de cobertura, una vez redefinida esta, registrando el correspondiente impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte del instrumento de cobertura y de la partida cubierta que permanecen en la relación de cobertura, se registran como tal.

La Sociedad interrumpe la relación de cobertura de forma prospectiva sólo cuando esta deja de cumplir los requisitos o es ineficaz incluso después de realizar el reequilibrio correspondiente. En este caso, la Sociedad registra la ineficacia en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de las coberturas de los flujos de efectivo, el importe acumulado en ingresos y gastos reconocidos no se reconoce en resultados hasta que la transacción prevista tenga lugar. No obstante lo anterior, los importes acumulados en ingresos y gastos reconocidos se reclasifican como ingresos o gastos financieros en el momento en el que la Sociedad no espera que la transacción prevista vaya a producirse.

h) Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

Cuando la Sociedad adquiere acciones propias, la contraprestación pagada (incluidos los costes netos de impuestos directamente atribuibles) se deduce del patrimonio neto atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio de la Sociedad hasta su cancelación, nueva emisión o enajenación.

Cuando estas acciones se vuelven a emitir posteriormente, todos los importes recibidos, netos de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible y los correspondientes efectos del impuesto sobre las ganancias, se incluye en el patrimonio neto atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio de la Sociedad.

i) Impuesto sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance de cierre en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales.

Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe 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 el estado de situación financiera y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 8 de marzo de 2016, la Sociedad comunico a las Autoridades Tributarias que, desde el 1 de enero de 2016, había optado por tributar bajo el régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs.

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos descritos en la nota 2.a. de la presente memoria.

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en la nota 2.a. anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de participaciones aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

j) Provisiones y contingencias

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

j.1) 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.

j.2) 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 lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas a las cuentas anuales.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación,

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minorra del importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

k) Subvenciones, donaciones y legados recibidos

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos se registran según los siguientes criterios:

k.1) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables

Se contabilizan inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto, reconociéndose en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, donación o legado de acuerdo con los criterios que se describen a continuación:

- Se imputan como ingresos del ejercicio si son concedidos para asegurar una rentabilidad mínima o para compensar déficits de explotación.
- Si son destinadas a financiar déficits de explotación de ejercicios futuros se imputan como ingresos de dichos ejercicios.
- Si se conceden para financiar gastos específicos la imputación se realiza a medida que se devenguen los gastos subvencionados.
- Si son concedidos para la adquisición de activos o existencias se imputan a resultados en proporción a la amortización o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance.
- Si son concedidas para cancelar deudas se imputan como ingresos del ejercicio en que se produzca dicha cancelación, salvo que se concedan en relación con una financiación específica, en cuyo caso la imputación se realiza en función del elemento subvencionado.
- Los importes monetarios recibidos sin asignación a una finalidad específica se imputan como ingresos en el ejercicio.

k.2) Subvenciones de carácter reintegrable:

Se registran como pasivos de la Sociedad hasta que adquieren la condición de no reintegrables.

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables recibidos de socios o propietarios son registrados directamente en el patrimonio neto, independientemente del tipo de subvención, donación o legado de que se trate.

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido. Las de carácter no monetario o en especie se valoran por el valor razonable del bien recibido, referenciados ambos valores al momento de su reconocimiento.

l) Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, con carácter general, los elementos objeto de transacción se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

l.1) Operaciones de fusión y escisión

En las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa dominante (o dominante de un subgrupo), y su dependiente, directa o indirecta, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran por el importe que corresponde a los mismos en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo. La diferencia que se ponga de manifiesto se reconoce contra una partida de reservas.

En el caso de operaciones entre otras empresas del grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran según sus valores contables en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren aquellos y cuya sociedad dominante sea española.

La fecha de efectos contables de las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que esta sea posterior a la fecha de incorporación al grupo. Si una de las sociedades intervinientes en la operación se hubiera incorporado al grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o escisión, la fecha de efectos contables será la de adquisición.

Tal y como se indica en la Nota 1, con fecha 21 de junio de 2018 se escrituró la operación de fusión por absorción de las sociedades Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.A., Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.A., Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.A. (sociedades absorbidas), por parte de JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente). La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas que se extinguieron se consideraron realizadas, a efectos contables, por la sociedad absorbente, fue el 1 de enero de 2018.

m) Gastos

Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, 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 gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

n) Ingresos

Los ingresos provienen principalmente de la prestación de servicios del arrendamiento de sus inmuebles.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. 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 finalización del contrato.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea "Inversiones Inmobiliarias" en el balance.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

1. identificación del contrato con un cliente.
2. identificación de las obligaciones de rendimiento.
3. determinación del precio de la transacción.
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución.
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

La Sociedad reconoce los pasivos por contratos a título oneroso recibidos en relación con las obligaciones de rendimiento no satisfechas y presenta estos importes como otros pasivos en el balance. De forma similar, si la Sociedad satisface una obligación de cumplimiento antes de recibir la contraprestación, la Sociedad reconoce un activo contractual o un crédito en su estado de balance, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de que la contraprestación sea exigible.

o) Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

p) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

El inmovilizado material destinado a la minimización del impacto medioambiental y mejora del medio ambiente se encuentra valorado al coste de adquisición. Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un incremento de la productividad, capacidad, eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de estos bienes, se capitalizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de reparación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos devengados por las actividades medioambientales realizadas o por aquellas actividades realizadas para la gestión de los efectos medioambientales de las operaciones de la Sociedad se registran de acuerdo con el principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia de la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

q) Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- **Actividades de explotación:** actividades que constituyen los ingresos y gastos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

- Actividades de inversión: actividades 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) Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	<u>Aplicaciones informáticas</u>
<u>Valores brutos</u>	
Saldo al 01.01.24	8 311
Saldo al 31.12.24	8 311
Saldo al 31.12.25	8 311
<u>Amortización acumulada</u>	
Saldo al 01.01.24	(8 311)
Saldo al 31.12.24	(8 311)
Saldo al 31.12.25	(8 311)
Valor Neto Contable al 31.12.24	-
Valor Neto Contable al 31.12.25	-

El epígrafe de inmovilizado intangible recoge las inversiones realizadas en la página web corporativa por importe de 8.311 euros, que al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 se encuentran totalmente amortizadas.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total inmovilizado material
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 01.01.24	403.235	8.882	412.117
Altas	1.245	68.995	70.240
Saldo al 31.12.24	404.480	77.877	482.357
Altas	30.228	67.343	97.571
Traspasos (nota 7)	-	(48.886)	(48.886)
Saldo al 31.12.25	434.708	96.334	531.042
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 01.01.24	(179.462)	-	(179.462)
Dotación a la amortización	(42.084)	-	(42.084)
Saldo al 31.12.24	(221.546)	-	(221.546)
Dotación a la amortización	(44.169)	-	(44.169)
Saldo al 31.12.25	(265.715)	-	(265.715)
Valor Neto Contable al 31.12.24	182.934	77.877	260.811
Valor Neto Contable al 31.12.25	168.993	96.334	265.327

A 31 de diciembre de 2025 existen elementos totalmente amortizados de instalaciones técnicas y otro inmovilizado material por importe de 24.998 euros. A 31 de diciembre de 2024 el importe por elementos del inmovilizado material totalmente amortizados era de 24.998 euros.

Dentro del epígrafe inmovilizado en curso y anticipos, en el ejercicio 2025 se han producido altas por importe de 67.343 euros (a 31 de diciembre de 2024 se produjeron altas por importe de 68.995 euros, correspondientes principalmente, a reformas realizadas en el edificio ubicado en la calle María de Molina 37bis, Madrid y en el inmueble ubicado en la calle Sepulveda 17, Alcobendas, Madrid). Asimismo, se han producido traspasos por importe de 48.886 euros al epígrafe de inversiones inmobiliarias (nota 7).

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otros	Total
<u>Valores brutos</u>				
Saldo al 01.01.24	23.560.370	24.061.196	2.898.830	50.520.396
Altas	-	-	10.861	10.861
Saldo al 31.12.24	23.560.370	24.061.196	2.909.691	50.531.257
Altas	-	-	22.093	22.093
Traspasos a / de otras partidas (nota 6)	-	-	48.886	48.886
Saldo al 31.12.25	23.560.370	24.061.196	2.980.670	50.602.236
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo al 01.01.24	-	(5.186.242)	(1.439.659)	(6.625.901)
Dotación a la amortización	-	(721.836)	(289.914)	(1.011.750)
Saldo al 31.12.24	-	(5.908.078)	(1.729.573)	(7.637.651)
Dotación a la amortización	-	(723.086)	(293.459)	(1.016.545)
Saldo al 31.12.25	-	(6.631.164)	(2.023.032)	(8.654.196)
<u>Corrección Valorativa</u>				
Saldo al 01.01.24	(1.526.107)	(1.747.021)	-	(3.273.128)
Entradas	909.614	1.041.286	-	1.950.900
Saldo al 31.12.24	(616.493)	(705.735)	-	(1.322.228)
Entradas	309.662	276.137	-	585.799
Saldo al 31.12.25	(306.831)	(429.598)	-	(736.429)
Valor Neto Contable al 31.12.24	22.943.877	17.447.383	1.180.118	41.571.378
Valor Neto Contable al 31.12.25	23.253.539	17.000.434	957.638	41.211.611

La mayor parte de las inversiones inmobiliarias se incorporaron en 2018, provenientes de las sociedades absorbidas (ver nota 1) por el valor bruto y la amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias a 1 de enero de 2018 de los siguientes inmuebles:

- Edificio de oficinas situado en la calle María de Molina 37 bis, Madrid, adquirido el 26 de septiembre de 2013, por importe de 7.105.000 euros. Este inmueble se encuentra hipotecado en garantía de préstamo hipotecario firmado para la financiación de su adquisición (Nota 12).
- Edificio de oficinas situado en la calle Sepúlveda nº17, Alcobendas, Madrid, adquirido el 22 de agosto de 2014, por importe de 21.315.000 euros.
- Complejo inmobiliario "Citipark Ronda de Dalt" situado en la Carretera de Hospitalet nº147-149, de Cornellá de Llobregat, provincia de Barcelona adquirido el 20 de febrero de 2015, por importe de 5.850.001 euros.

Adicionalmente, la Sociedad JABA I poseía el siguiente inmueble adquirido en 2017:

- Edificio de oficinas situado en la calle Albert Einstein situado en el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, localidad de Santander (Cantabria) adquirido el 8 de noviembre de 2017 por un importe de 4.950.000 euros.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

Asimismo, con fecha 16 de diciembre de 2021 se adquirió el inmueble sito en la calle Julián Camarillo, número 29 de Madrid por un importe total de 6.000.000 de euros. El inmueble cuenta con una superficie de 2.550 m2 teniendo un porcentaje de ocupación del 100%. En dicho inmueble se activaron gastos en el momento de la adquisición por un importe de 106.000 euros.

El uso de dichas inversiones se distribuye en arrendamientos de oficinas principalmente (nota 18).

En el ejercicio 2025, las inversiones inmobiliarias han aportado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 2.706.988 euros. En el ejercicio 2024, las inversiones inmobiliarias aportaron unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 2.117.543 euros (nota 18.a).

Asimismo, en el ejercicio 2025 se han reconocido ingresos por 249.660 euros provenientes del contrato de subarrendamiento formalizado el 1 de febrero de 2022 con GRAND HOTEL AND SUITES, S.L.U. y EQUATORIUM HOLDINGS, S.L.U. referente a una superficie del local y la plaza de aparcamiento situadas en el edificio Torre Picasso, sito en la Plaza de Pablo Ruiz Picasso nº 1 (246.789 euros en el ejercicio 2024).

El número de metros cuadrados alquilados al 31 de diciembre de 2025 representa un 85,3% del total de las oficinas disponibles para su alquiler en los edificios (78,7% en 2024).

El importe de los cobros futuros mínimos por los contratos de arrendamientos firmados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31.12.25	31.12.24
Menos de 1 año	2.657.671	2.054.600
Entre 1 y 5 años	4.860.768	3.898.689
Más de 5 años (*)	-	-
Total	7.518.439	5.953.289

(*) Los arrendamientos de las oficinas de los edificios tienen una duración pendiente según contrato de entre 3 y 6 años, prorrogables por periodos iguales, a precio de mercado, una vez llegado al vencimiento. La Sociedad estima que se producirá la renovación de todos los arrendamientos.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

A 31 de diciembre de 2025 existen elementos totalmente amortizados por importe de 121.611 euros (a 31 de diciembre de 2024 existían elementos totalmente amortizados y que se encontrasen en uso por importe de 8.740 euros).

Como mínimo, a cierre de cada ejercicio, la Sociedad comprueba el valor razonable de los inmuebles; para ello, se solicita la valoración un experto tasador independiente (JLL, Gesvalt y Savills).

Los Administradores de la Sociedad han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 la estimación del valor de las mismas que se incluyen en las valoraciones antes mencionadas. A continuación, se detalla un resumen de las citadas valoraciones:



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

Ubicación del inmueble	Tasación 2025	VNC al 31 de diciembre de 2025	Método de Valoración	Tasa de Actualización	Años actualizados
Edificio situado en calle Maria de Molina, Madrid	12.220.000	8.504.715	Descuento de flujos de caja	4,73%	Ingresos netos 10 años
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	17.834.000	17.834.000	Descuento de flujos de caja	8,50%	Ingresos netos 10 años
Complejo inmobiliario situado en Barcelona	6.930.000	5.008.324	Descuento de flujos de caja	8,03%	Ingresos netos 10 años
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	5.501.000	4.266.572	Descuento de flujos de caja	8,50%	4 años + su valor terminal
Edificio situado en la calle Julián Camarillo, Madrid	5.598.000	5.598.000	Descuento de flujos de caja	7,75%	Ingresos netos 10 años
Total	48.083.000	41.211.611			

Las hipótesis utilizadas en las valoraciones para determinar el cálculo del valor en uso de las inversiones inmobiliarias son las siguientes:

- Ocupación de los inmuebles y características del entorno donde se sitúan los inmuebles.
- Proyección de las rentas de los años restantes del arrendamiento más su valor terminal.
- La tasa de descuento utilizada proviene de la combinación de una tasa libre de riesgo basada en la deuda a 5 años deflactada más una prima de riesgo que varía según la tipología y uso del inmueble.

Durante el presente ejercicio se ha procedido a registrar una reversión de deterioro por importe de 585.799 euros. Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024 se procedió a registrar una reversión de deterioro por importe de 1.950.900 euros.

8) Arrendamiento operativo

Las cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas con los arrendadores, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas pendientes	
	2025	2024
Menos de un año	295.780	287.376
Entre uno y cinco años	320.429	598.700
Más de cinco años	-	-
	<u>616.209</u>	<u>886.076</u>

La Sociedad, con fecha 1 de febrero de 2022 firmó un contrato de arrendamiento de las oficinas sitas en Plaza Ruiz Picasso, Madrid, a razón de 256.381 euros al año y con un vencimiento de 6 años.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

9) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

Las inversiones financieras catalogadas como activos financieros a coste amortizado se corresponden con las siguientes:

	31.12.2025		31.12.2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Créditos a empresas del grupo (nota 20)	-	745	-	3.384
Inversiones financieras	380.848	59.926	337.016	-
Derivados (nota 15)	-	-	-	55.446
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	79.907	-	29.289
Otros activos financieros	-	333.572	-	288.680
Otros deudores	-	250	-	2.050
Total activos financieros	380.848	474.400	337.016	378.849

Durante el ejercicio 2025 se ha formalizado un depósito con la entidad financiera CaixaBank por importe de 45.000 euros que se encuentra registrado dentro del epígrafe “otros activos financieros”.

Durante el ejercicio 2025 se han devengado unos ingresos financieros por importe de 850 euros (4.886 euros durante el ejercicio 2024).

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2025 es el siguiente:

Clasificación por vencimiento

	2026	2027	2028	2029	2030	Resto	Total
Depositos y fianzas constituidas	393.498	-	43.030	49.527	2.474	285.817	774.346
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	745	-	-	-	-	-	745
Otros deudores	80.157	-	-	-	-	-	80.157
Total	474.400	-	43.030	49.527	2.474	285.817	855.248

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2024 es el siguiente:

Clasificación por vencimiento

	2025	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Depositos y fianzas constituidas	288.680	66.279	-	49.015	35.674	186.048	625.696
Derivados	55.446	-	-	-	-	-	55.446
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	3.384	-	-	-	-	-	3.384
Otros deudores	31.339	-	-	-	-	-	31.339
Total	378.849	66.279	-	49.015	35.674	186.048	715.865

Los valores razonables de las inversiones financieras y de las partidas a cobrar coinciden con el valor en libros.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

10) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle del epígrafe del balance de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” es el siguiente:

Concepto	31.12.25	31.12.24
Deudores varios	79.907	29.289
Personal	250	2.050
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 16)	-	17
Total	80.157	31.356

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 no se han producido correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar.

11) Fondos Propios

a) Capital social

El capital social asciende a 35.623.028 euros (35.623.028 euros a 31 de diciembre de 2024), representado por 35.623.028 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Durante el ejercicio 2022 se llevó a cabo una ampliación de capital, inscribiéndose con fecha 28 de junio de 2022 en el Registro Mercantil, por capitalización de aportaciones de accionistas realizadas durante el ejercicio 2017 por D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, accionista y consejero delegado, por importe de 2.000.000 euros. La ampliación de capital se materializó mediante la creación de 2.000.000 acciones de un euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas en la fecha de la operación. La ampliación generó derechos de asignación gratuitos de conformidad con el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital y no se ejecutó con prima de emisión; en consecuencia, las nuevas acciones quedan asumidas por los accionistas de la Sociedad en la proporción de su participación al capital social. La ampliación con cargo a aportación de accionistas se realizó de acuerdo a lo dispuesto artículo 303 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

El desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2025 con una participación superior al 5% es el siguiente:

	<u>% de participación</u>
	<u>2025</u>
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	6%
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	93%

b) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 esta reserva no se encuentra completamente constituida, y asciende a un importe de 315.895 euros.

c) Reservas voluntarias

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad dispone de 30.382 euros de reservas voluntarias, así como de 13.703 euros de reserva por ajustes de la fusión a la que se hace mención en la nota 1.

d) Acciones propias

Las acciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2025	114.008	1,000	1,0970	125.072
Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2024	103.401	1,000	1,1025	114.003

Las acciones propias de la Sociedad representan menos de un 1% del total de las acciones que componen el capital social de la entidad.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en los ejercicios 2025 y 2024, es el siguiente:

	<u>Acciones propias</u>
Acciones a 31.12.2023	103.379
Adquisiciones	22
Acciones a 31.12.2024	103.401
Adquisiciones	10.607
Acciones a 31.12.2025	114.008

e) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación durante el año.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

Concepto	31.12.25	31.12.24
Resultado atribuible a accionistas beneficio (pérdida)	(315.387)	670.465
Numero medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	35.509.020	35.519.627
Beneficios por acción de las actividades continuadas (euros)		
- básicas	(0.009)	0.019
- diluidas		-
Pérdidas por acción de las actividades interrumpidas (euros)		
- básicas		-
- diluidas		-

12) Deudas a largo plazo y a corto plazo

Las deudas a largo y corto plazo, que se califican como pasivos financieros a coste amortizado, se corresponden con los siguientes conceptos (salvo las deudas con empresas del grupo, que se detallan en la nota 20):

	31.12.2025	31.12.2024
<u>Deudas a largo plazo</u>		
Deudas con entidades de crédito	6.821.929	7.915.376
Fianzas y depósitos l/p recibidos	410.552	453.629
Total no corriente	7.232.481	8.369.005
<u>Deudas a corto plazo</u>		
Proveedores y acreedores	180.762	204.007
Deudas con entidades de crédito	1.239.006	1.093.620
Fianzas y depósitos c/p recibidos	59.926	-
Otras deudas a corto plazo	46	137
Total corriente	1.479.740	1.297.764

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	2027	2028	2029	2030	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	1.117.719	1.152.037	998.597	1.043.450	2.510.126	6.821.929
Fianzas y depósitos recibidos a l/p	-	-	35.674	2.473	372.405	410.552
	1.117.719	1.152.037	1.034.271	1.045.923	2.882.531	7.232.481

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	844.478	1.117.719	1.152.038	998.597	3.802.544	7.915.376
Fianzas y depósitos recibidos a l/p	144.828	-	5.985	61.936	240.880	453.629
	<u>989.306</u>	<u>1.117.719</u>	<u>1.158.023</u>	<u>1.060.533</u>	<u>4.043.424</u>	<u>8.369.005</u>

Deudas con entidades de crédito

Para la adquisición de parte de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias (véase nota 7), la Sociedad, suscribió diversos préstamos hipotecarios con varias entidades financieras. A cierre de los ejercicios 2025 y 2024 se encontraba vivo el préstamo que se encuentra garantizado mediante la hipoteca sobre los edificios situados en la calle María de Molina, en la calle Julián Camarillo y en la calle Albert Einstein.

Durante el ejercicio 2023 se firmó un nuevo contrato de préstamo para paliar efectos económicos actuales y para la financiación de las obras en el edificio sito en la calle María de Molina, Madrid, por importe de 1.000.000 de euros.

El detalle de las deudas con entidades de crédito en los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

31.12.2025							
Entidad	Préstamo	Deuda pendiente de pago 31.12.2025	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
Banco Santander	7.150.000	3.717.906	3.238.260	479.646	08/11/2032	Euribor +2%	195.276
Banco Santander	5.000.000	3.511.553	3.111.553	400.000	16/12/2033	Euribor +2%	190.036
Banco Santander	235.000	45.687	-	45.687	14/09/2026	2,25%	1.758
Bankinter	1.000.000	670.556	472.116	198.440	09/02/2029	Euribor +3,26%	45.996
Caixabank	150.000	115.233	-	115.233	12/05/2026	3,39%	-
Total	12.535.000	8.060.935	6.821.929	1.239.006			433.066

31.12.2024							
Entidad	Préstamo	Deuda pendiente de pago 31.12.2024	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
Banco Santander	7.150.000	4.146.019	3.694.973	451.046	08/11/2032	Euribor +2%	283.542
Banco Santander	5.000.000	3.900.497	3.500.497	400.000	16/12/2033	Euribor +2%	259.411
Banco Santander	235.000	105.417	45.687	59.730	14/09/2026	2,25%	3.086
Bankinter	1.000.000	857.063	674.219	182.844	09/02/2029	Euribor +3,26%	66.047
Total	13.385.000	9.008.996	7.915.376	1.093.620			612.086

El detalle de los préstamos suscritos es el siguiente:

- Préstamo ICO de 1.000.000 euros suscrito con Bankinter con fecha 9 de febrero de 2023 con vencimiento 9 de febrero de 2029, a pagar en cuotas mensuales, y con un periodo de carencia de 12 meses, a un tipo de interés variable de Euribor +3,26%.
- Préstamo de 5.000.000 euros suscrito con BSCH con fecha 16 de noviembre de 2021 con vencimiento 16 de diciembre de 2033, a un tipo de interés variables de Euribor +2%. Dicho préstamo tiene como garantía hipotecaria el edificio sito en la calle Julián Camarillo 29, Madrid



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

y uno de los edificios sito en Cornellá de Llobregat (Barcelona).

Los ratios establecidos en el contrato de obligado cumplimiento y exigibles a partir del 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

i) (LTV (Loan to Value). Cociente entre el saldo vivo del crédito y el valor de mercado del inmueble hipotecado que en todo momento tendrá que ser igual o inferior al 50%.

ii) CLTV (Corporate Loan to Value). Cociente entre el saldo vivo de los préstamos y el valor de mercado de los inmuebles hipotecados, que en todo momento tendrá que ser igual o inferior al 60%, y

iii) DSCR (Debt Service Coverage Ratio). Cociente entre los ingresos netos por todos los conceptos y los gastos incluidos (incluido principal, intereses, comisiones y gastos) por todos los conceptos del préstamo, que en todo momento deberá ser igual o inferior a 1,1.

- Préstamo de 235.000 euros suscrito con BSCH con fecha 14 de septiembre de 2021 con vencimiento 14 de septiembre de 2026, a un tipo de interés fijo del 2,25%.
- Préstamo de 7.150.000 euros suscrito con BSCH con fecha 8 de noviembre de 2017 a pagar en cuotas mensuales durante 15 años a un tipo de interés variables de Euribor +2%. El importe se ha destinado a:
 - i. Cancelar la parte pendiente de amortizar del préstamo hipotecario sobre el edificio situado en la calle María de Molina 37 bis (Madrid) que ascendía a 3.300.000 euros, incluyendo los costes de cancelación de la deuda.
 - ii. Financiar parte de la adquisición del inmueble adquirido en la calle Albert Einstein 6 (Santander).
 - iii. Con la firma de este préstamo se han incluido como garantía hipotecaria los edificios de la calle María de Molina 37 bis (Madrid) y de la calle Albert Einstein 6 (Santander).

Los ratios establecidos en el contrato de obligado cumplimiento y exigibles a 31 de diciembre de cada ejercicio son los siguientes:

i) (LTV (Loan to Value). Cociente entre el saldo vivo del crédito y el valor de mercado del inmueble hipotecado que en todo momento tendrá que ser igual o inferior al 60%.

ii) CLTV (Corporate Loan to Value). Cociente entre el saldo vivo de los préstamos y el valor de mercado de los inmuebles hipotecados, que en todo momento tendrá que ser igual o inferior al 60%, y

iii) DSCR (Debt Service Coverage Ratio). Cociente entre los ingresos netos por todos los conceptos y los gastos incluidos (incluido principal, intereses, comisiones y gastos) por todos los conceptos del préstamo, que en todo momento deberá ser igual o inferior a 1,15.

- Se ha formalizado con CaixaBank una línea de crédito con un límite máximo de 150.000 euros. A la fecha, se ha dispuesto un total de 115.233 euros y se aplica un tipo de interés sobre el capital dispuesto del 3,388%. La operación tiene duración de un año, siendo su fecha de vencimiento el 12 de mayo de 2026.

A 31 de diciembre de 2025 los Administradores consideran que la Sociedad ha cumplido con los ratios establecidos a excepción del ratio DSCR. Mientras esta situación se mantenga, la Sociedad

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

(en aplicación del contrato de financiación y salvo acuerdo expreso con el Banco de Santander), se verá obligada a constituir un fondo indisponible de reserva al servicio de la deuda de aproximadamente 555.000 euros, no obligándoles el banco a la devolución total o parcial de la deuda de forma anticipada. La Sociedad mantiene una comunicación fluida con la entidad financiera y está implementando mejoras operativas con el objetivo de restablecer el cumplimiento del ratio en 2026. A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cumplía con los ratios establecidos a excepción del ratio DSCR.

Adicionalmente, además de los intereses relacionados con los instrumentos de cobertura detallados en la nota 15 y a los intereses con empresas del grupo detallados en la nota 20, se han registrado intereses por importe de 34.341 euros (35.698 euros en el ejercicio 2024).

13) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros está centralizada en la gerencia, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas. En relación con los bancos e instituciones financieras, únicamente se aceptan entidades de reconocida solvencia y de primer nivel en el mercado. El riesgo de crédito derivado de las cuentas a cobrar de clientes es gestionado y estrechamente controlado mediante una política crediticia propia. Además, se evalúan diversos factores (posición financiera, la experiencia pasada y otros factores). Los límites individuales de crédito se establecen en función de las calificaciones internas y externas de acuerdo con los límites fijados siguiendo la política crediticia aprobada por la Dirección de la Sociedad.

Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito.

b) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

La Sociedad realiza un seguimiento de las previsiones de reserva de liquidez de la Sociedad, que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo en función de los flujos de efectivo esperados, con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas en todo momento para que la Sociedad no incumpla los ratios ("covenants") establecidos en la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de la deuda de la Sociedad, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y los requisitos regulatorios o legales externos.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio 2025 y durante el ejercicio 2024, los recursos ajenos de la Sociedad a tipo de interés variables estaban denominados en euros.

La Sociedad analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura. En función de estos escenarios, la Sociedad calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo con los pasivos que representan las posiciones más relevantes que soportan un interés.

En determinados casos, la Sociedad realiza operaciones de cobertura de tipo de interés, designados formalmente como cobertura contable.

La estructura de deuda bancaria al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, una vez consideradas las coberturas contables a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	31.12.25	31.12.24
Tipo de interés fijo	160.920	105.417
Tipo de interés variable	7.900.015	8.903.579
Total	8.060.935	9.008.996

No existe riesgo de tipo de cambio.

14) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle del epígrafe del balance de “Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar” es el siguiente:

Concepto	31.12.25	31.12.24
Acreeedores varios	180.762	204.007
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 16)	117.976	54.681
Total	298.738	258.688



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	2025	2024
	Importe	Importe
Periodo medio de pago a proveedores	27	22
Ratio de operaciones pagadas	28	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	16	13
	2025	2024
	Importe	Importe
Total pagos realizados	2.333.126	2.027.748
Total pagos pendientes	134.327	109.330

En relación con la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, se incluye un detalle del volumen monetario de los pagos a proveedores y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa sobre morosidad, así como el porcentaje que representa el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a proveedores:

	2025		2024	
	En plazo	% sobre total	En plazo	% sobre total
Pagos a proveedores (euros)	2.118.012	91%	1.953.761	97%
Número de facturas pagadas	1.209	93%	1.037	92%

15) Operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. En el marco de dichas operaciones se contrataron determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle:

- El 16 de diciembre de 2021, la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario suscrito con Banco Santander (ver nota 12) por importe de 5.000.000 euros, para el periodo comprendido entre el 16 de diciembre de 2021 y el 16 de diciembre de 2025. El valor razonable del instrumento financiero a 31 de diciembre de 2024 era positivo en 55.446 euros. A 31 de diciembre de 2025 dicho instrumento de cobertura ha vencido.

Los intereses devengados por los instrumentos de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 56.237 euros positivos (221.561 euros positivos a 31 de diciembre de 2024).

Se han cumplido con los requisitos detallados en la (nota 4.g) y a)) sobre normas de valoración para poder clasificar los instrumentos financieros que se detallan abajo como cobertura. En concreto, han sido designados formalmente como tales y se ha verificado que la cobertura resulta eficaz.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

a) Cobertura de flujos de efectivo

El detalle de las coberturas de flujos de efectivo, vigentes a 31 de diciembre de 2024, era la siguiente:

31.12.2024							Valor razonable	
Concepto	Clasificación	Tipo	Importe contratado	Vencimiento	Ineficacia registrada en resultados	Activo	Pasivo	
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo	3.750.000	2025	-	55.446	-	

Los importes reconocidos en el patrimonio neto en relación con las anteriores operaciones de cobertura han sido:

	31.12.2025	31.12.2024
Importe reconocido en patrimonio neto.- Beneficio / (pérdida)	-	55.446
	-	55.446

16) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

31.12.2025	
Cuenta	Saldo acreedores
	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	87.381
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	22.434
Organismos de la Seguridad Social	8.161
	117.976

31.12.2024		
Cuenta	Saldo deudores	Saldo acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	24.663
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	22.007
Organismos de la Seguridad Social	-	8.011
Por conceptos diversos	17	-
	17	54.681

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 cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2021 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2022 y siguientes para los demás impuestos que le son de

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el 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.

No obstante, los créditos fiscales derivados de Bases Imponibles Negativas y de deducciones, podrán ser objeto de revisión por un plazo de 10 años desde su generación.

Régimen fiscal especial SOCIMI:

La Sociedad al cumplir los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, el 30 de septiembre de 2014 se acogió al régimen fiscal especial de SOCIMIS, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

17) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

Procedemos a detallar la siguiente información:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Reserva legal: 315.895 euros

Reservas de libre disposición (véase nota 11): 44.085 euros

Total: 359.980 euros

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad ha distribuido dividendos con cargo a los resultados del ejercicio del 2019, 2017 y 2016, por importe de 748.420 euros, 1.341.534 euros y 231.514 euros, respectivamente, no tributando al tipo general de gravamen.

- d) En caso de distribución 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 0%, del 19% o al tipo general.

La Sociedad no ha 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.

La fecha de acuerdo de distribución de dividendos se produjo en el momento de aprobación de las cuentas anuales del ejercicio.

- 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 esta Ley.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

Localización del inmueble	Fecha de adquisición
Calle María de Molina 37 Bis, Madrid	26 de septiembre de 2013
Calle Sepúlveda, 17, Alcobendas (Madrid)	22 de agosto de 2014
Carretera de Hospitalet nº 147-149, de Cornellá de Llobregat (Barcelona)	20 de febrero de 2015
C/ Albert Einstein nº 6, Santander	8 de noviembre de 2017
C/ Julián Camarillo, nº 29, Madrid	12 de diciembre de 2021

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley SOCIMI son los reflejados en la tabla anterior.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

18) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocios de la compañía se detalla a continuación

	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos por arrendamientos	2.706.988	2.117.543
	<u>2.706.988</u>	<u>2.117.543</u>

Todos los ingresos de la Sociedad se formalizan mediante contratos y se categorizan como ingresos reconocidos a lo largo del tiempo.

El importe neto de la cifra de negocios al 31 de diciembre de 2025 está compuesto, fundamentalmente, por las rentas obtenidas por esta actividad de arrendamiento, y la refacturación a los arrendatarios de los costes asociados al uso y disfrute de las propiedades (impuestos locales, suministros, gastos de comunidad, etc.). Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el desglose por inmueble, de los ingresos por arrendamiento de los cinco inmuebles descritos en la nota 7 es como sigue:



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

Ubicación del Inmueble	31.12.2025	31.12.2024
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	10.311	2.177
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	1.271.631	718.573
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	379.022	372.106
Complejo inmobiliario "Citypark Ronda de Dalt"	563.844	553.203
Edificio situado en calle Julián Camarillo, Madrid	482.180	471.484
	2.706.988	2.117.543

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Sueldos, salarios y asimilados	355.964	363.199
Seguridad Social	81.707	79.549
	437.671	442.748

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024, detallado por categorías, es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Alta Dirección	1	1
Otros	8	8
Total	9	9

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del 31 de diciembre de 2025 y 2024, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2025		2024	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1	-	1	-
Otros	3	5	3	5
Total	4	5	4	5

No existe personal empleado con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

c) Otros gastos de explotación

El detalle, por conceptos, es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Arrendamientos y canones	370.954	368.990
Reparaciones y conservación	580.053	474.503
Servicios profesionales independientes	415.214	394.196
Transportes	652	653
Primas de seguros	38.682	37.094
Servicios bancarios y similares	3.075	3.745
Publicidad, propaganda y relac. públicas	1.898	-
Suministros	128.039	106.208
Otros servicios	17.082	22.104
Tributos	315.161	261.423
TOTAL	1.870.810	1.668.916

El saldo de Tributos se debe, en su práctica totalidad, al gasto por el Impuesto Sobre Bienes Inmuebles, que grava los edificios registrados en el epígrafe “Inversión Inmobiliarias” (véase nota 7).

19) Información sobre el medio ambiente

En general, ni las actividades de la Sociedad provocan impactos negativos de carácter medioambiental ni ha dispuesto de derechos de emisión de gases invernadero, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

20) Operaciones con partes vinculadas

A los efectos de información de este apartado, se consideran partes vinculadas las siguientes:

- Accionistas de la Sociedad, IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. y D. Walid Tawfiw Shaker Fakhouri.
- Los Administradores y personal directivo de la Sociedad y su familia cercana. El término “administrador” significa un miembro del Consejo de Administración; el término “personal directivo” es todo miembro de la Alta Dirección de la Sociedad.
- Nectere, S.L. y Equatorium Holdings, S.L.U. al tener administradores comunes.

El detalle de los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Otras deudas a C/P y L/P, empresas del grupo	-2.690.000	-1.952.047
IQBAL Holdings Europe, S.a.r.L.	-2.690.000	-1.952.047
Otros créditos a C/P con partes vinculadas	745	3.384
Créditos c.p. a Petroeuropa Red	745	367
Créditos c.p. D. Walid Tawfiw Shaker Fakhouri	0	3.017

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

La Sociedad recibió con fecha 21 de diciembre de 2023, un préstamo de IQBAL Holdings Europe S.a.r.L. por 400.000 euros con fecha de vencimiento 21 de diciembre de 2024, con una tasa de interés de Euribor 1 año +2,75.

Asimismo, con fecha 12 de marzo de 2024 la Sociedad recibió un préstamo con Iqbal Holdings Europe S.à r.l. por importe de 750.000 euros con fecha de vencimiento 12 de marzo de 2025, con una tasa de interés de EURIBOR + 2,75%.

Con fecha 1 de abril de 2025 el principal pendiente de pago de los dos préstamos anteriores queda incorporado a un nuevo préstamo por 1.890.000 euros, con Iqbal Holdings Europe S.a.r.L., con fecha de vencimiento 31 de marzo de 2030 y con una tasa de interés de EURIBOR a 3 meses + 3%.

Por otro lado, con fecha con fecha 24 de abril de 2025, se formaliza un nuevo préstamo por 800.000 euros con Iqbal Holdings Europe S.a.r.L., con fecha de vencimiento 23 de abril de 2028 y con una tasa de interés de EURIBOR a 3 meses + 3%.

El detalle de las transacciones con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Ingreso/ (gasto)	
	31/12/2025	31.12.2024
Prestación de servicios	249.660	246.789
- Equatorium Holdings, S.L.U	133.583	56.673
- Claude Hotels, S.L.U	-	132.032
- Grand Hotels and Suites, S.L.U	116.077	58.084
Gastos financieros	(119.205)	(62.047)
- Iqbal Holdings Europe S a r l	(119.205)	(62.047)

Todas las operaciones realizadas con empresas del Grupo y vinculadas se han realizado en condiciones normales de mercado y forman parte del tráfico habitual.

21) Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2025, los Administradores han percibido una retribución total por su cargo por importe de 60.000 euros (65.000 euros durante el ejercicio 2024) exclusivamente en concepto de dietas. Adicionalmente, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (presidente del Consejo y consejero delegado) que fue contratado por la Sociedad y desempeña el cargo de Alta Dirección de la Sociedad, no ha recibido retribución en 2025 y 2024 por sus servicios.

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto al personal de Alta Dirección ni los Administradores.

Los Administradores de la Sociedad no han percibido remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, ni indemnizaciones, ni tienen concedidos créditos ni anticipos. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejecutar.

La Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil de Administradores cuyo coste anual asciende a 4.326 euros (4.806 euros en el ejercicio 2024).

Operaciones con Administradores

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a que se refieren los

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

22) Provisiones y contingencias

La Sociedad tiene abierto un procedimiento procesal civil para la que ya existe una sentencia condenatoria en primera instancia, donde se reclama una comisión por intermediación en relación a la venta del edificio de Arturo Soria, por importe de 280.000 euros. Con fecha 15 de junio de 2023 la Sociedad procedió a consignar en la cuenta del Juzgado 288.680 euros correspondiente a la cantidad demandada más intereses hasta la fecha. Con fecha 13 de julio de 2023 se desestimó la oposición formulada por la Sociedad procediéndose a la entrega al ejecutante de la cantidad consignada, habiendo la Sociedad reconocido un activo por dicho importe registrado dentro del epígrafe “otros activos financieros” del activo corriente del balance y una provisión por el mismo importe, reconocida dentro de “otros resultados” de cuenta de pérdidas y ganancias de 2023. Los Administradores consideran que existe un riesgo posible en cuanto a que dicha sentencia termine siendo efectiva.

A continuación, incluimos un detalle del movimiento de las provisiones a cierre de los ejercicios 2025 y 2024:

	Importe
Provisiones a 1 de enero de 2024	288.680
Dotación de provisión	26.532
Exceso de provisión	(26.532)
Provisión a 31 de diciembre de 2024	288.680
Provisión a 31 de diciembre de 2025	288.680

23) Subvenciones, donaciones y legados

Los saldos y variaciones habidas en las partidas que componen las subvenciones, donaciones y legados recibidos son los siguientes:

Entidad otorgante	Origen	2025				Saldo final
		Saldo inicial	Aumentos	Imputación a resultados	Devoluciones	
Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico	Ahorro energético	-	119.173	(24.828)	-	94.345
		-	119.173	(24.828)	-	94.345

La ayuda ha sido concedida por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea a través del instrumento NextGenerationEU.

La subvención está orientada a la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, contribuyendo a la transición ecológica y al cumplimiento de los compromisos establecidos en el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

Al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

24) Otra información

A continuación, se indican los honorarios por servicios de auditoría y otros servicios al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Servicios de auditoría	19.445	18.750
Por servicios distintos	<u>9.470</u>	<u>9.400</u>
Revisión limitada a 30 de junio	7.625	7.150
Por otros servicios	<u>1.845</u>	<u>1.775</u>
	<u>28.915</u>	<u>28.150</u>

Avales: A cierre del ejercicio 2025 la Sociedad ha entregado un aval bancario por un importe de 180.593 (mismo importe que a 31 de diciembre de 2024) euros como garantía respecto al contrato de arrendamiento de las oficinas y plaza de aparcamiento en Torre Picasso, sito en la Plaza de Pablo Ruiz Picasso nº 1.

25) Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y, hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se conoce ningún hecho relevante que pudiera afectar de forma significativa a la información mostrada en las presentes cuentas anuales.



Informe de gestión

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

1. Contexto Económico Europeo

El año 2025 estuvo marcado por una transición delicada en la economía europea, que pasó de un entorno dominado por el endurecimiento monetario a una fase más pausada y prudente de flexibilización, favorecida por la progresiva convergencia de la inflación hacia el objetivo del 2%.

El Banco Central Europeo (BCE) consolidó en 2025 la fase de flexibilización monetaria iniciada con el primer recorte de tipos en junio de 2024, una reducción de 25 puntos básicos que respondía a unas perspectivas revisadas a la baja de la inflación general y subyacente, así como a una transmisión monetaria más visible en la contención de costes financieros y en la moderación del crédito, tal como recogió la comunicación oficial del Consejo de Gobierno.

Tras este movimiento inicial, el BCE optó por mantener un enfoque de cautela, reafirmando en sus comunicaciones posteriores, que la orientación futura sería estrictamente dependiente de los datos. Este mensaje se apoyaba en el hecho de que las proyecciones del Eurosistema ya situaban la inflación general muy cerca del 2% en 2025 y 2026, mientras que el crecimiento continuaría siendo positivo, aunque modesto y condicionado por un entorno internacional frágil, marcado por tensiones comerciales y geopolíticas persistentes.

Este marco monetario contrastaba con la evolución real de la actividad, que en el conjunto de la eurozona avanzó a un ritmo moderado, por debajo de su potencial, pero evitando los riesgos de estancamiento que habían acompañado al cierre de 2024. El dinamismo del mercado laboral, la resiliencia del consumo privado y la mejora paulatina de la renta disponible jugaron un papel fundamental para sostener el PIB, compensando la debilidad del sector industrial y la desaceleración del comercio global. Las previsiones del BCE apuntaban a un crecimiento ligeramente positivo para 2025, apoyado en la demanda interna, mientras que los riesgos se concentraban en la evolución del sector exterior, la incertidumbre arancelaria y el impacto de nuevos episodios de tensión en los precios energéticos.

La inflación, por su parte, continuó una trayectoria descendente claramente reconocida por las autoridades monetarias. La moderación observada respondió principalmente a factores energéticos y a la normalización de las cadenas de suministro, aunque el BCE siguió destacando la rigidez de los componentes más vinculados a servicios, donde los costes laborales y la fortaleza del empleo actuaban como freno en el proceso desinflacionista. A pesar de esta resistencia parcial, el BCE subrayó que los principales elementos que habían alimentado la inflación entre 2021 y 2023 estaban ya bajo control, generando un entorno más predecible para la política monetaria y facilitando una paulatina relajación de las condiciones financieras en la segunda mitad del año.

Este contexto tuvo un reflejo directo en los mercados monetarios: el euríbor a 12 meses se estabilizó claramente por debajo de los niveles de 2024, situándose durante 2025 y comienzos de 2026 en la banda aproximada del 2,1%-2,3%. El Euríbor a 12 meses mostró una clara estabilización en el entorno del 2,2%. En noviembre de 2025, el Banco de España publicó un valor oficial del 2,217%. Posteriormente, las estadísticas del propio organismo situaron la media del Euríbor a un año de enero de 2026 en torno al 2,245%, manteniendo la misma tendencia estable. Esta tendencia confirmó un alivio financiero relevante para hogares y empresas expuestas a financiación variable, reactivando la demanda de crédito en determinados segmentos y suavizando el coste de la deuda corporativa en sectores intensivos en apalancamiento, incluido el inmobiliario.

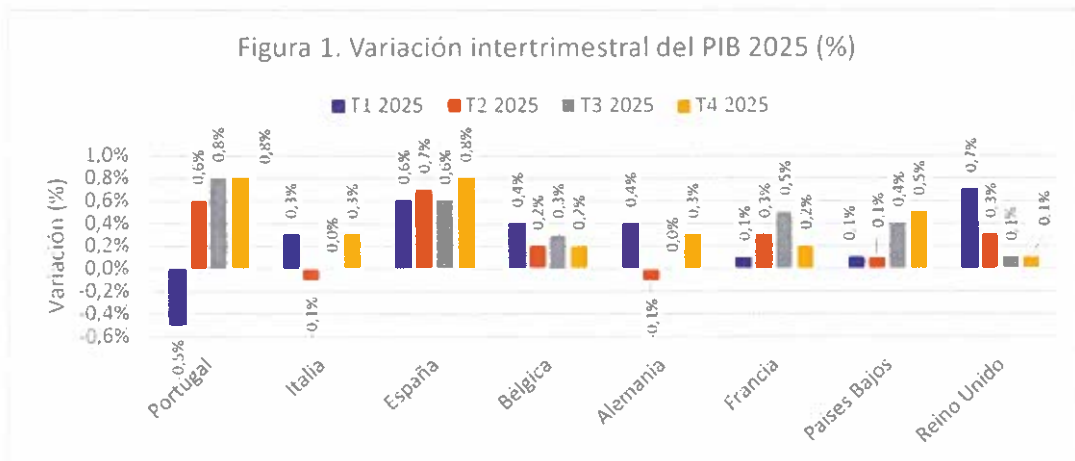
En paralelo, el análisis de estabilidad financiera del Banco de España constató que, pese a que ciertos indicadores de vulnerabilidad habían aumentado respecto a 2024, la situación se mantenía

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

muy alejada de los niveles que precedieron a la crisis de 2008. El Informe de Estabilidad Financiera (otoño de 2025) destacó la mejora de la solvencia bancaria, el descenso del endeudamiento de hogares y empresas y la contención de la carga financiera, elementos que brindaron un colchón macroprudencial en un escenario aún dominado por incertidumbres globales. Al mismo tiempo, el organismo llamó la atención sobre la fortaleza del mercado de la vivienda en gran parte del territorio europeo, impulsada por un desequilibrio estructural entre oferta limitada y nueva demanda, especialmente en áreas urbanas de alta presión, y reforzada por la progresiva recuperación del poder adquisitivo de los hogares. Aun así, subrayó que el aumento de precios en 2025 debía interpretarse más en clave de tensiones de oferta que como un síntoma de burbuja crediticia, puesto que la ratio de crédito hipotecario nuevo sobre PIB seguía en niveles muy moderados para los estándares históricos de la zona euro 5.

Sobre el plano fiscal, la AIREF y diversas instituciones europeas recordaron que la nueva gobernanza presupuestaria de la Unión Europea impondrá mayor disciplina en los próximos años. Con déficits aún elevados en determinados Estados miembros y ratios de deuda que permanecen en cotas altas, los supervisores insistieron en la necesidad de avanzar hacia sendas fiscales sostenibles para evitar episodios de tensión en los mercados de deuda soberana en un eventual cambio de ciclo monetario. Las estimaciones de la AIREF para España situaban el déficit de 2025 en torno al 2,5% del PIB (2,2% excluyendo el impacto de la DANA), un nivel compatible con las directrices comunitarias y reflejo del impacto positivo que la recuperación del empleo y la mejora de ingresos tributarios han tenido sobre las cuentas públicas.

En conjunto, el contexto económico europeo de 2025 y comienzos de 2026 puede interpretarse como un escenario de normalización gradual, caracterizado por una inflación en retroceso, un crecimiento moderado pero estable, unas condiciones financieras más favorables que las de 2023-2024 y un sistema bancario sólido. Esta combinación no elimina los riesgos, particularmente los vinculados al comercio internacional, la energía y la disciplina fiscal, pero permite proyectar un entorno relativamente constructivo para las economías del sur de Europa, donde la resiliencia del turismo, la fortaleza del mercado laboral y la demanda estructural de vivienda continúan actuando como motores estabilizadores. Para sectores como el inmobiliario o las SOCIMIs, este marco ofrece oportunidades selectivas vinculadas a la reducción del coste financiero, la recuperación del poder adquisitivo y la estabilidad regulatoria monetaria, siempre condicionadas a una gestión prudente del riesgo y a una selección rigurosa de mercados y activos.



Fuente: Eurostat, ONS. Elaboración propia.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

Este entorno de inflación descendente y tipos moderándose, configura un escenario europeo de normalización, donde la demanda interna recupera tracción mientras persisten riesgos externos vinculados a comercio y energía. La estabilidad del sistema financiero y la contención del endeudamiento privado refuerzan la capacidad de la eurozona para absorber potenciales shocks en 2026.

En este contexto, la combinación de tipos de interés moderados, inflación en proceso de convergencia al 2% y un sistema bancario más sólido configura un entorno relativamente favorable para los vehículos inmobiliarios cotizados. Para las SOCIMIs con carteras de activos en mercados urbanos consolidados, la mejora gradual de las condiciones de financiación y la resiliencia de la demanda de vivienda y de activos en renta, refuerza la visibilidad de los flujos de caja y la capacidad de preservar valor a medio plazo, siempre que se mantenga una política prudente de apalancamiento y se gestione de forma activa la estructura de deuda y la rotación de activos.

2. Visión macroeconómica general de la economía española

La economía española cerró 2025 con un comportamiento notablemente sólido dentro del contexto europeo, manteniendo un crecimiento diferencial y una capacidad de resistencia significativa frente a un entorno internacional marcado por tensiones comerciales, desaceleración del comercio mundial y elevada incertidumbre. Según la Contabilidad Nacional Trimestral del INE, el PIB avanzó un 2,8% en 2025, con un notable dinamismo en el último trimestre, cuando la actividad repuntó un 0,8% intertrimestral, dos décimas por encima del trimestre anterior.

La combinación de un crecimiento del 2,8%, una aceleración del 4T y un mercado laboral en máximos de ocupación refuerza la resiliencia de la economía española frente a un entorno internacional incierto. La estabilidad del consumo, el dinamismo del empleo y la inversión vinculada a fondos europeos sostienen una senda de crecimiento equilibrado.



Fuente INE. Elaboración propia

La trayectoria del PIB durante el periodo 2019-2025 muestra claramente la intensidad de la recuperación tras el shock de 2020 y la consolidación del crecimiento en los últimos años. Después de la contracción del -11,3% en 2020, la economía encadenó cuatro ejercicios de expansión. Esta evolución permite afirmar que España no solo ha recuperado el nivel previo a la pandemia, sino que ha vuelto a situarse consistentemente por encima del crecimiento medio de la

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

eurozona.

El patrón de crecimiento de 2025 estuvo impulsado fundamentalmente por la demanda interna, que compensó ampliamente la caída de la aportación exterior. La Comisión Europea destaca de la economía española el crecimiento de 2,9% en 2025, gracias al buen comportamiento del consumo privado, la normalización del empleo y el avance de la inversión asociada al Plan de Recuperación (RRP). El Banco de España, en su informe de diciembre, revisó igualmente al alza el crecimiento previsto para el 2026 hasta el 2,9%, apoyado en el dinamismo de la actividad y en las revisiones metodológicas de trimestres previos realizadas por el INE.

En lo referente al mercado laboral, los resultados fueron particularmente favorables. La EPA (INE) confirma que la tasa de paro descendió por debajo del 10% (9,93%) en el 4T de 2025, alcanzando el nivel más bajo desde 2008, con un crecimiento interanual del empleo equivalente a tiempo completo del 2,77%. Este comportamiento sitúa al mercado laboral como uno de los principales pilares de sostenimiento de la actividad económica.



Fuente: INE. Elaboración propia

El gráfico anterior refleja con claridad la tendencia descendente a lo largo de 2024 y 2025. Desde niveles superiores al 10,5% en 2024, la tasa fue reduciéndose trimestre a trimestre hasta situarse en el 9,93% en el 4T de 2025, apoyada en la creación de más de 605.400 empleos netos en el conjunto del año. La continua mejora de la ocupación, la estabilidad derivada de la reforma laboral y el aumento de la población activa explican esta evolución favorable.

Otro indicador clave para analizar la dinámica económica es la afiliación a la Seguridad Social, que complementa la perspectiva de la EPA al ofrecer información administrativa sobre empleo registrado. Según la Tesorería General de la Seguridad Social, 2025 cerró con más de 21,6 millones de afiliados, consolidando máximos históricos de empleo en nuestro país.

A lo largo de 2025, la afiliación a la Seguridad Social mantuvo un crecimiento sostenido y homogéneo por trimestres, con una inercia positiva que se afianzó conforme avanzó el ejercicio.

En el primer trimestre, el año arrancó con un fuerte impulso interanual, sumando en torno a 477.000 afiliados más que en enero de 2024, lo que situó el punto de partida en un ritmo sólido de creación de empleo. En el segundo trimestre, el mercado laboral encadenó nuevos avances, superando en abril la cota de 21,6 millones de afiliados y anotando +54.000 nuevas incorporaciones en términos desestacionalizados ese mes, señales consistentes de tracción de la demanda de empleo y de capacidad de absorción por parte de los sectores intensivos en servicios

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

y actividades de mayor valor añadido. En el tercero, la dinámica se consolidó: en julio la afiliación superó los 21,8 millones, con un comportamiento mejor que el de ejercicios comparables, compatible con una estacionalidad positiva y una base interanual que mantuvo el crecimiento estable. En el cuarto trimestre, el ejercicio presentó un incremento cercano a 506.451 afiliados en la serie original respecto al cierre de 2024, lo que equivale a un avance interanual aproximado del 2,4%-2,5%, confirmando un cierre de año sólido, tanto por volumen como por amplitud sectorial.

La variación anual de afiliación por trimestres describe incrementos constantes y de magnitud apreciable, sin rupturas en la tendencia y con una señal clara de resiliencia cíclica: el tirón inicial de Q1 se transforma en crecimiento sostenido en Q2, se normaliza al alza en Q3 y se reafirma en Q4 con un cierre que marca máximos de empleo para esta fase del ciclo.

En conjunto, el patrón confirma que España registró en 2025 uno de los ritmos de crecimiento de afiliación más intensos entre las principales economías europeas, con aportación simultánea de empleo asalariado y trabajo autónomo, y con un sesgo favorable hacia actividades de mayor productividad. Esta combinación: volumen, continuidad y composición, eleva la calidad del avance del empleo, reduce la probabilidad de efectos base “artificiales” y refuerza la visibilidad de la senda de creación de puestos de trabajo de cara al ejercicio actual.

Un crecimiento económico sostenido, una reducción continuada de desempleo y un aumento firme y generalizado del empleo registrado, combinados todos ellos con la mejora de la inversión, la moderación de la inflación y la retirada paulatina de tensiones energéticas, sustentan las previsiones tanto de la Comisión Europea como del Banco de España para 2026, que anticipan un crecimiento todavía firme, aunque con tendencia a la moderación, en línea con la ralentización esperada del entorno europeo e internacional.

3. Factores para mantener bajo monitorización

Inflación

La evolución de la inflación se ha convertido en uno de los principales focos de vigilancia para los operadores económicos, tanto por su impacto directo en el poder adquisitivo como por su papel condicionante en la política monetaria europea. Durante 2025, el Índice de Precios de Consumo (IPC) en España ha mostrado un comportamiento mixto, caracterizado por oscilaciones moderadas y una resistencia de ciertos componentes al proceso de desinflación. Aunque se observan avances respecto a los picos inflacionistas registrados durante 2022-2023, la estabilidad del entorno sigue dependiendo de factores volátiles como la energía, los alimentos frescos y la evolución de los mercados internacionales de materias primas.

Desde el inicio del año, la inflación anual se situó en 2,9%, manteniéndose en torno a dicho umbral durante el primer trimestre (entre 2,2% y 3,0%) y consolidando un patrón de moderación progresiva. Este proceso se intensificó en el segundo semestre del año, con avances más claros hacia niveles compatibles con el objetivo del BCE. En diciembre de 2025, la inflación anual cerró en 2,9%, posicionándose en un rango que refleja un equilibrio aún delicado entre presiones internas, como la evolución de los salarios y la estabilidad del consumo privado, y tensiones externas relacionadas con los precios energéticos y logísticos.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



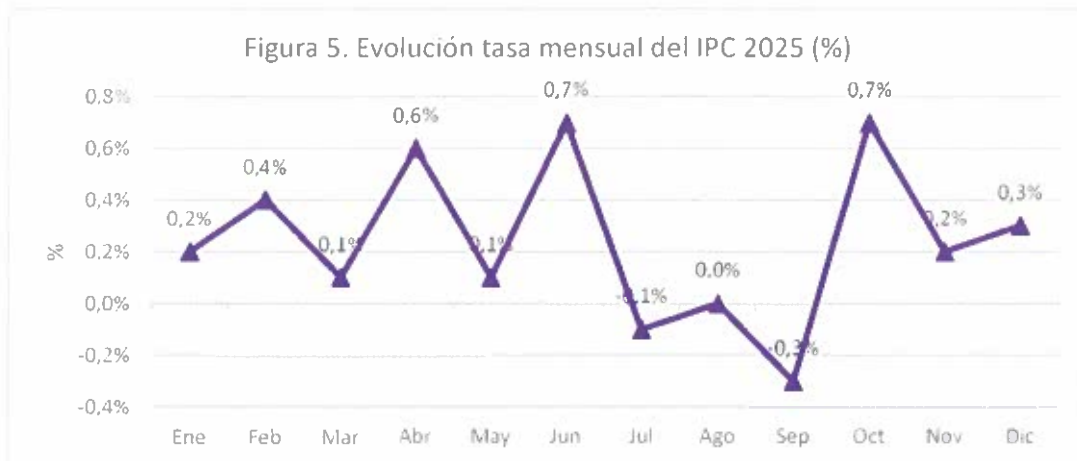
Fuente: INE, Elaboración Propia

El análisis de la inflación mensual complementa esta lectura estructural. La variación mes a mes del IPC general ha mostrado un patrón ligeramente más volátil, influido principalmente por efectos estacionales como campañas de rebajas, energía y turismo, y por reajustes en determinadas categorías de consumo. En enero, el índice registró un aumento del 0,2%, seguido de un 0,4% en febrero, reflejando presiones vinculadas a vivienda y carburantes. A partir de primavera, las tasas mensuales se movieron en márgenes más moderados, con crecimientos entre 0,1% y 0,7%, y episodios puntuales de descenso como en julio (-0,1%) y septiembre (-0,3%).

La evolución mensual pone de manifiesto la sensibilidad de la inflación a variaciones coyunturales, algo especialmente relevante en el tramo final del año. En diciembre, el IPC volvió a crecer un 0,3%, impulsado por el incremento de ciertos servicios y por la evolución del componente energético. Las dinámicas de los grupos de alimentación, transporte y ocio siguen condicionando la volatilidad del índice, destacando que el componente subyacente, excluyendo alimentos no elaborados y energía, mantuvo niveles estables durante el año en torno al 2,5-2,6%, lo que confirma una persistencia inflacionista estructural.

En este contexto, la monitorización de la inflación continúa siendo un factor central para anticipar ajustes regulatorios, evaluar riesgos macroeconómicos y planificar inversiones públicas y privadas. El BCE sigue de cerca la evolución de la inflación española, especialmente relevante, dado el papel del país en la dinámica agregada de la eurozona. La compatibilidad entre estabilidad de precios, dinamismo del mercado laboral y la evolución del consumo será clave para proyectar el escenario de 2026, donde los analistas prevén niveles inflacionistas más moderados, pero aún condicionados por la incertidumbre geopolítica y energética internacional.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



Fuente: INE, Elaboración Propia

La convergencia paulatina de la inflación hacia niveles compatibles con el objetivo del BCE refuerza la expectativa de un ciclo gradual de normalización monetaria en 2026.

Euríbor

La evolución del Euríbor a 12 meses, principal referencia financiera para las hipotecas en España ha sido uno de los indicadores más relevantes para interpretar el comportamiento de la economía doméstica y la transmisión de la política monetaria durante 2025. El año se caracterizó por una normalización progresiva de los tipos de interés, con un patrón de descensos moderados tras dos ejercicios de fuertes incrementos derivados de las subidas del BCE entre 2022 y 2023.

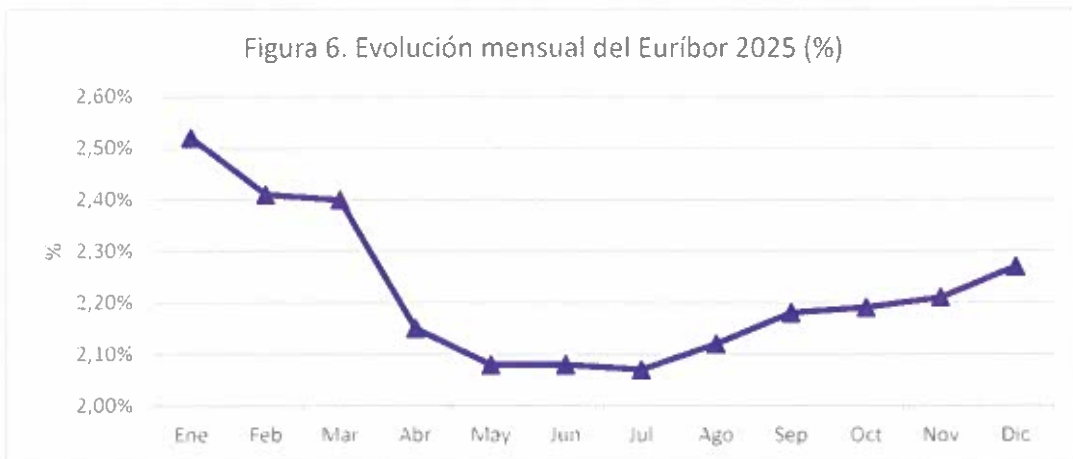
Los datos muestran que el Euríbor inició 2025 en 2,525% en enero, descendió hasta 2,081% en mayo y junio y cerró diciembre en 2,267%, encadenando una tendencia de estabilización que situó el promedio anual en 2,22%, muy por debajo del registrado en 2024 (3,27%).

La mayor estabilidad del Euríbor constituye un elemento central para la previsibilidad financiera de hogares y empresas, reforzando la normalización del crédito.

Estas cifras anticipan un entorno financiero más favorable para los hogares, especialmente para aquellos con hipotecas variables que revisan semestral o anualmente.

El descenso paulatino del índice refleja el impacto retardado del giro monetario del BCE, la relajación de algunas tensiones energéticas y la gradual desaceleración de la inflación en la eurozona. Aunque la volatilidad diaria siguió siendo elevada, con alternancia de meses al alza y a la baja, el año puede catalogarse como un periodo de transición hacia tipos más equilibrados, lejos de los máximos alcanzados en 2023.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



Fuente: Elaboración Propia

La evolución del Euríbor influye directamente en las decisiones de contratación hipotecaria. En un escenario donde los tipos descienden, pero se mantienen en niveles superiores a los mínimos históricos de 2016-2021, el mercado ha mostrado un reajuste significativo en las preferencias de los hogares.

Los datos del Instituto Nacional de Estadística confirman un cambio estructural de largo recorrido:

- En 2010, solo el 2,7% de las hipotecas sobre viviendas se firmaban a tipo fijo, frente al 97,3% a tipo variable.
- En 2025, la situación se invierte por completo: 65% fijo frente a 35% variable.

Este desplazamiento responde a varios factores:

1. Búsqueda de estabilidad ante periodos de volatilidad

La escalada del Euríbor entre 2022 y 2023 generó fuertes incrementos en las cuotas de los hogares con hipoteca variable. Este episodio marcó un punto de inflexión y amplió la preferencia por el tipo fijo como mecanismo de protección ante shocks futuros.

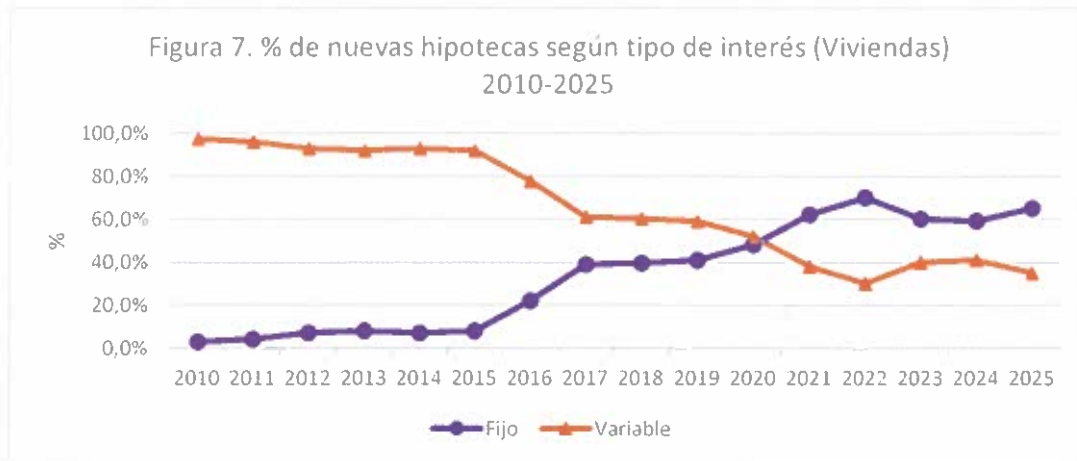
2. Mayor competencia entre entidades financieras

Con un Euríbor moderándose hacia el entorno del 2%, las entidades reactivaron su oferta de hipotecas fijas, reduciendo diferenciales y mejorando condiciones para atraer financiación a largo plazo. Este comportamiento se ha visto reforzado en el segundo semestre del año, cuando el mercado anticipaba un posible ciclo de recortes del BCE en 2026.

3. Perfil del comprador y capacidad de planificación

Los hogares más jóvenes o con menor tolerancia al riesgo optaron por proteger su capacidad de pago a largo plazo. La estabilidad de la cuota y la certeza financiera ganaron peso en contextos de inflación todavía elevada durante buena parte del año (entre el 2% y el 3%, según el INE).

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



Fuente: INE, Elaboración Propia

El cierre de 2025 dibuja un marco financiero más equilibrado, pero no exento de tensiones:

El Euríbor seguirá muy condicionado por la senda de inflación, que se moderó al 2,9% a final de año, pero aún se encuentra por encima del objetivo del BCE.

Los mercados contemplan la posibilidad de recortes de tipos en 2026, aunque de forma limitada y condicionada a la evolución de la inflación y del crecimiento en un entorno geopolítico incierto.

Si esta previsión se confirma, las hipotecas mixtas y variables podrían recuperar parte de su atractivo, sobre todo para perfiles con mayor capacidad financiera y sensibilidad a diferenciales bajos.

No obstante, la hegemonía del tipo fijo (65%) anticipa que la estabilidad seguirá siendo un criterio determinante para los compradores, especialmente en un contexto de desaceleración económica y de incertidumbre geopolítica en Europa.

El resultado final es un mercado hipotecario más prudente, más diversificado y con mayor capacidad de absorción frente a ciclos adversos. La normalización del Euríbor, acompañada de una inflación bajo control, será un elemento clave para consolidar un entorno de financiación sostenible en 2026.

Déficit público

España cerró 2024 con un déficit del 2,8% del PIB, situándose por primera vez desde 2018 por debajo del umbral del 3% y encadenando cinco años consecutivos de mejora respecto al objetivo pactado con la Unión Europea. Este resultado refleja una corrección fiscal sostenida tras el impacto de la pandemia, que ha permitido reducir el desequilibrio acumulado en más de 7 puntos del PIB desde el máximo registrado en 2020 (-9,9%). La composición por subsectores muestra una evolución heterogénea pero alineada con esta senda: la Administración Central cerró en -2,58% del PIB, mientras que las Comunidades Autónomas apenas registraron un desequilibrio del -0,10%, las Entidades Locales (EELL) mantuvieron un superávit del 0,42%, y la Seguridad Social redujo su déficit hasta el -0,53%. Este comportamiento conjunto evidencia una consolidación fiscal más amplia y coordinada entre niveles de administración, apoyada en el dinamismo del empleo y de los ingresos tributarios. Con reglas fiscales europeas reactivadas y ya

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

bajo el nuevo Plan Fiscal y Estructural, el Gobierno proyecta un déficit próximo al 2,5%-2,8% del PIB en 2025, apoyado en mayor recaudación (fin de medidas temporales y normalización de precios), estabilización del gasto y crecimiento económico.

Según las proyecciones externas: AIREF estima -2,5% (-2,2% excluyendo gasto extraordinario por DANA) y el FMI sitúa el déficit en -2,7% en 2025, con senda decreciente posterior, aunque advierte de presiones de gasto estructural (pensiones, sanidad) y del coste de la deuda.

Con el nuevo reglamento europeo, España ha presentado su Plan Fiscal y Estructural 2025-2028 y el Informe de Progreso Anual 2025, que fijan la senda de gasto neto y compromisos de reformas/inversiones. El Consejo de ministros aprobó además el techo de gasto 2026 (212.026 M€ “nacional”; 216.177 M€ con fondos UE) y objetivos de estabilidad 2026-2028, con meta de déficit del 2,1% en 2026 para el conjunto de AAPP. La AIREF, por su parte, da credibilidad a la mejora a corto plazo, pero subraya riesgos de cumplimiento de la regla de gasto si no se acompañan de medidas adicionales y de un ciclo presupuestario plenamente operativo.

Durante el 2026, habrá que poner especial atención a los siguientes factores:

- Crecimiento e ingresos tributarios. La senda de consolidación descansa, en gran medida, en un escenario macro aún favorable (crecimiento real >2%). Un enfriamiento cíclico o un shock externo (arancelario/energético) tensionaría ingresos y podría exigir ajustes discrecionales de gasto para sostener la trayectoria del déficit. Varias entidades identifican sensibilidad a la desaceleración europea y a la incertidumbre comercial.
- Gasto estructural y presión demográfica. La AIREF advierte que, sin medidas, el gasto en pensiones, sanidad y cuidados, junto con el interés de la deuda, empujará al alza el saldo a partir de 2026; controlar el gasto primario neto conforme al marco europeo es condición necesaria para cumplir.
- Reglas fiscales europeas y ejecución presupuestaria. La plena vigencia del nuevo marco exige coherencia entre objetivos anuales, techo de gasto y presupuestos. Retrasos en el ciclo presupuestario o desviaciones de CCAA y AALL elevan el riesgo de incumplimiento agregado.
- Eventos extraordinarios y cláusulas. El tratamiento de gastos asociados a desastres (p. ej., DANA) ha sido excluido del cómputo del déficit, pero su recurrencia incide en la planificación y en las metas de corto plazo.

La reactivación del marco fiscal europeo exige disciplina en el control del gasto estructural, especialmente en un contexto de envejecimiento poblacional y presión sobre servicios públicos.

De este contexto, se desprenden una serie de implicaciones estratégicas clave para la planificación fiscal:

- Riesgo-país y coste financiero. Mantener el déficit por debajo del 3% consolida la percepción de solvencia y ayuda a contener la prima de riesgo y el coste medio de la deuda, en un contexto de normalización monetaria. El FMI recomienda aprovechar el ciclo para recomponer colchones fiscales y acelerar la reducción de deuda.
- Para una SOCIMI intensiva en financiación bancaria, este entorno fiscal y de riesgo-país contiene el coste de la deuda y reduce la probabilidad de shocks bruscos en las condiciones de financiación a medio plazo.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

- Política económica contracíclica. Un margen fiscal creíble amplía la capacidad de respuesta ante shocks y reduce la necesidad de ajustes procíclicos. El techo de gasto 2026 busca equilibrio entre rigor y Estado del Bienestar, pero exige disciplina ejecutiva y transparencia en la evaluación del gasto.
- Coordinación multinivel. Con CCAA y EELL determinantes en gasto social e inversión, la corresponsabilidad en objetivos de estabilidad será crítica para no trasladar tensiones al subsector central.

En síntesis, podemos decir que España parte en 2026 con un déficit estabilizado por debajo del 3% y una hoja de ruta fiscal definida. La tracción del empleo y los ingresos ha sido decisiva en la consolidación reciente; el reto ahora es asegurar la ejecución consistente con el nuevo marco europeo, contener gasto estructural, y preservar la calidad del Estado del Bienestar sin deteriorar la trayectoria de deuda. Mantener la disciplina del gasto neto, acelerar revisiones de eficacia y eficiencia del gasto y reforzar la coordinación con CCAA/EELL serán palancas clave para que el déficit converja de forma sostenible hacia el entorno -2% del PIB a medio plazo.

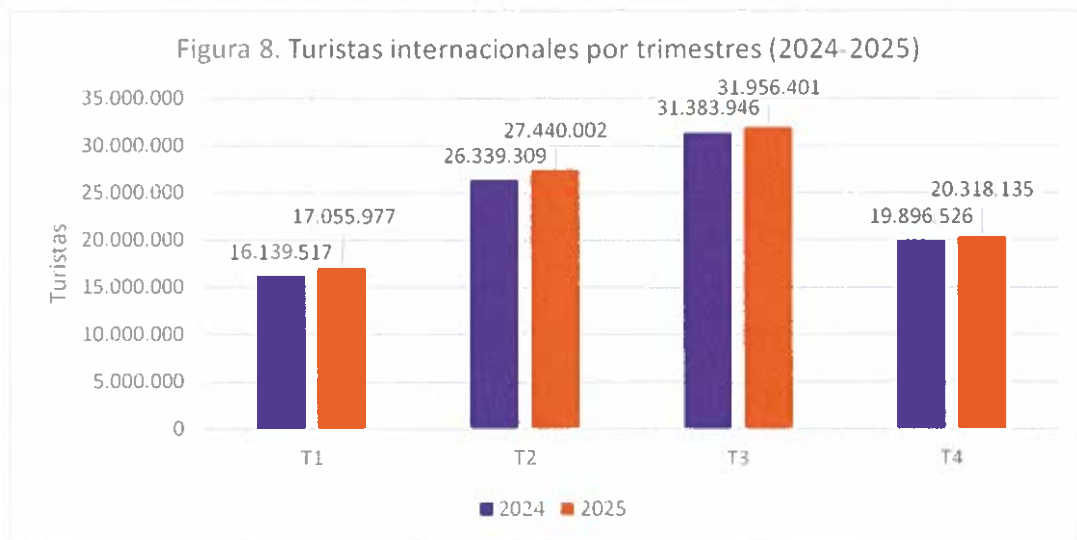
4. Turismo

El sector turístico consolidó en 2024 y 2025 su papel como uno de los principales motores económicos de España, encadenando dos ejercicios de récord en llegadas internacionales y reforzando su capacidad para generar ingresos incluso en un entorno global complejo. En 2024, España registró 93,8 millones de turistas internacionales (+10,1% interanual), según FRONTUR-INE, y en 2025 se alcanzó un nuevo máximo histórico con 96,8 millones (+3,2%), acompañado de un gasto total de 134.712 M€, un 6,8% más que en 2024. Esta evolución subraya la fortaleza del destino España y su creciente capacidad para atraer un visitante de mayor valor añadido. La consolidación del turismo de alto valor refuerza la aportación del sector al PIB y a la balanza de servicios, elemento clave para la estabilidad externa del país.

En términos de dinámica trimestral, la evolución del flujo de turistas refleja un patrón conocido, pero con matices relevantes para la planificación sectorial. La estacionalidad sigue concentrando los mayores volúmenes en T3 (julio-septiembre), con más de 31,9 millones de turistas en 2025 y 31,3 millones en 2024. Sin embargo, se observa un fortalecimiento de T2 y T4, impulsado por la mejora de la conectividad aérea, la recuperación del largo radio y la expansión de productos turísticos de mayor valor (experiencias culturales, gastronómicas o deportivas), contribuyendo a una desestacionalización gradual de la demanda. Entre enero y octubre de 2025, España ya había recibido 85,7 millones de turistas, la cifra más alta de la serie para dicho periodo.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



Fuente: INE, Elaboración Propia

El liderazgo de Reino Unido se mantuvo en 2025 (+3,7% anual), con estabilidad de Alemania (+0,6%) y leve moderación de Francia (-1,0%). A la vez, el empuje de Estados Unidos y otros largos radios está elevando el ticket de gasto y favoreciendo la desestacionalización.

De cara a 2026, la evolución del turismo internacional en España seguirá expuesta al pulso macro de los principales emisores, en particular Reino Unido, Francia y Alemania, y a su capacidad de gasto, mientras persisten tensiones de costes operativos (energía, transporte y personal) que pueden trasladarse a precios y márgenes; a ello se suma el riesgo de congestión en picos estacionales por capacidad aeroportuaria y de destino, concentrada típicamente en T3, la sensibilidad del largo radio a shocks geopolíticos y la incidencia de fenómenos meteorológicos extremos (olas de calor o episodios de DANA) sobre la planificación operativa y la experiencia del visitante. En este contexto, y a la vista de las series oficiales que confirman máximos de llegadas y de gasto en 2025, 96,8 millones de turistas y 134.712 millones de euros, con picos de volumen en T3 y tracción creciente de T2 y T4, la respuesta estratégica pasa por reforzar la desestacionalización efectiva (crecimiento de T2/T4), consolidar conectividad sostenible y la diversificación de mercados de alto valor (largo radio de mayor gasto), profundizar en gestión por capacidad donde la presión de demanda es más intensa (islas y litorales en T3) y escalar la inteligencia de demanda para segmentar precios y producto, gastronomía, cultura, naturaleza y deporte, de forma que España mantenga el enfoque calidad / cantidad y preserve la rentabilidad del destino a la vez que mitiga la saturación estival.

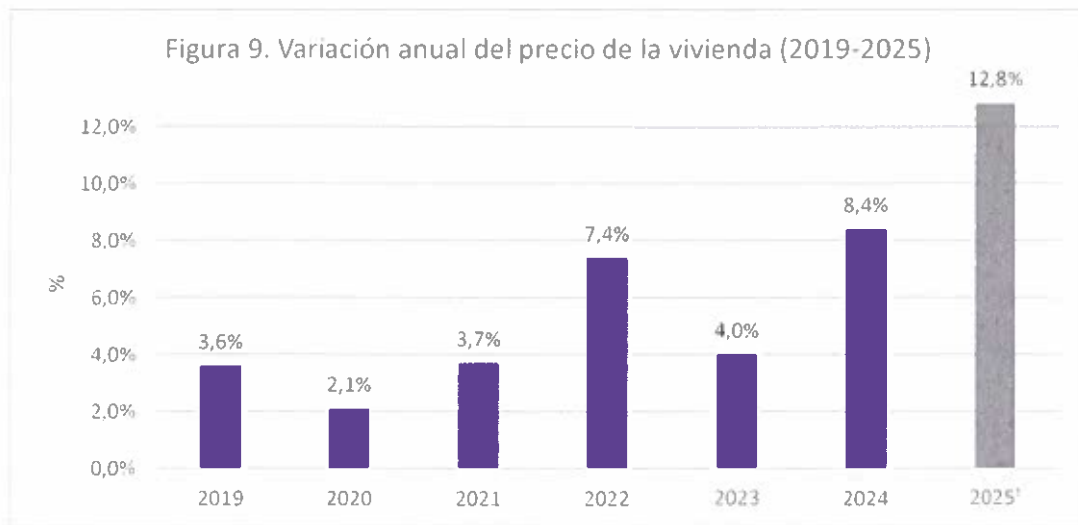
5. Sector inmobiliario

El mercado inmobiliario español ha atravesado en los últimos años una fase de intensa actividad, caracterizada por un incremento simultáneo en volúmenes de transacción y en precios, impulsado por una combinación de demanda estructural sólida, menor restricción financiera respecto a los máximos de 2023 y una oferta que continúa sin dar respuesta suficiente en los núcleos de mayor presión. Entre 2019 y 2023 los precios evolucionaron de forma escalonada, con avances moderados en la salida de la pandemia y repuntes más intensos a partir de 2022, hasta llegar a 2024, año en el que el Índice de Precios de Vivienda (IPV-INE) registró un aumento medio del 8,4%, el mayor desde 2007 según el propio INE y su nota de cierre del 4º trimestre de 2024, que situó la tasa interanual en ese momento en el 11,3%. Esta aceleración se prolongó en 2025, donde

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

la última variación anual disponible, correspondiente al tercer trimestre de 2025, alcanzó el +12,8%, con la vivienda usada creciendo un 13,4% y la nueva un 9,7%, reflejando que la presión de precios continúa siendo elevada en un contexto de oferta limitada y demanda resistente.

En este entorno, la variación anual del precio de la vivienda entre 2019 y 2025 muestra un claro patrón de intensificación, con un cambio de ritmo especialmente visible a partir de 2022 y una prolongación del ciclo alcista en 2024-2025. La evolución se resume en el siguiente gráfico, que recoge medias anuales oficiales del INE para 2019-2024 y la tasa anual más reciente disponible para 2025:

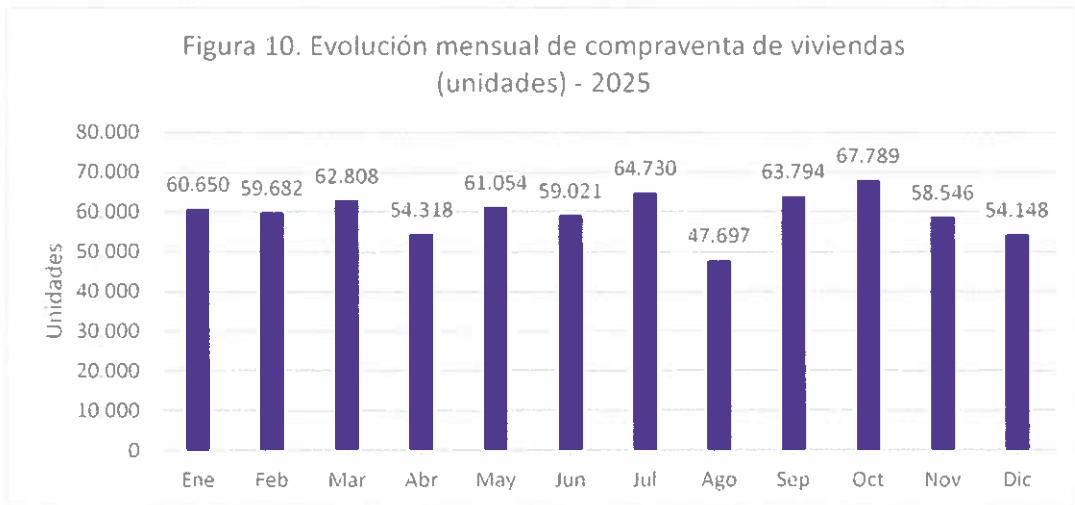


'2025 muestra la última tasa anual disponible (T3 2025), no media anual
Fuente: INE, Elaboración Propia

Mientras los precios mantenían esta trayectoria ascendente, la actividad de compraventas acompañó el ciclo alcista con una dinámica igualmente intensa. Según la Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad (ETDP) del INE, 2025 cerró con 714.237 viviendas vendidas, un +11,5% interanual, la cifra más elevada en 18 años, situando al mercado en niveles no observados desde 2007. La serie mensual confirma esta fortaleza: el año empezó con volúmenes en torno a 60.000 operaciones mensuales, alcanzó picos de actividad en primavera y otoño, con un máximo en octubre (67.789 compraventas), y cerró el ejercicio con un diciembre muy sólido (54.148), el mejor diciembre registrado en la serie reciente. Estos movimientos mensuales, recogidos en los datos oficiales que el INE publica, evidencian una demanda activa durante prácticamente todo el año, incluso en un contexto de precios crecientes y oferta limitada.

La evolución mensual de 2025 puede observarse en el gráfico siguiente, que recoge las unidades de compraventa por mes según el INE y permite visualizar de forma clara la estacionalidad del mercado y la potencia del ciclo reciente:

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



Fuente: INE, Elaboración Propia

La lectura combinada de ambos indicadores (precios y compraventas) refleja un mercado donde oferta y demanda avanzan a velocidades distintas. Por un lado, la demanda continúa mostrando tracción apoyada en factores estructurales, crecimiento de población, dinamismo del empleo, presencia creciente de compradores extranjeros y búsqueda de vivienda en propiedad ante la presión del alquiler. Por otro, la oferta sigue limitada por tiempos de tramitación urbanística largos, costes de construcción elevados, escasez de suelo y un pipeline promotor que no crece al ritmo que exige el mercado, especialmente en los núcleos metropolitanos y zonas costeras de alta demanda.

Esta combinación explica que convivan volúmenes elevados de compraventa con crecimientos intensos de precio, lo que incrementa la presión sobre la accesibilidad, especialmente para hogares jóvenes y compradores con menor capacidad de ahorro. Además, la presencia de picos muy pronunciados en meses concretos sugiere que buena parte de la demanda reacciona rápidamente ante señales de mejora de condiciones financieras, como la moderación del Euríbor a lo largo de 2025, activando decisiones que habían quedado pospuestas durante la fase más dura del ajuste monetario. La persistencia del desequilibrio entre oferta y demanda continuará presionando los precios al alza en ausencia de aumentos significativos del parque disponible.

De cara a 2026, este comportamiento obliga a mantener una monitorización estrecha tanto de los indicadores de actividad como de los de precios. Un eventual repunte de los tipos de interés o una desaceleración del empleo podría enfriar el ritmo de absorción observado en 2025, aunque los datos actuales no muestran signos de fatiga de la demanda. Por el contrario, si se consolida un entorno financiero más benigno, el riesgo dominante es que la tensión de precios persista en ausencia de un aumento significativo de la oferta. La respuesta estratégica, tanto desde la política pública como desde la actividad promotora y financiera, pasa por acelerar la capacidad de producción, reorientar tipologías hacia la demanda efectiva, y reforzar la inteligencia de mercado para anticipar señales de giro y gestionar mejor la estacionalidad que caracteriza al sector.

6. Situación actual de las SOCIMIs

El ejercicio 2025 confirmó la consolidación de las SOCIMIs como pilar estructural del mercado inmobiliario español, alineando su evolución con un sector en plena fase de madurez, de mayor tamaño medio y con dinámicas corporativas más intensas que en años anteriores. Según análisis

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

sectoriales, el año se cerró con una capitalización conjunta de entre 31.010 y 31.083 millones de euros, lo que supone un crecimiento interanual del 18,3%, 18,7% respecto a 2024, impulsado tanto por la revalorización de compañías existentes como por operaciones de reorganización y rotación de activos que transformaron el perfil del ecosistema. Este avance es particularmente significativo si se observa que la capitalización del sector ha triplicado su tamaño en los últimos años, consolidando a las SOCIMIs como vehículo preferente de inversión en activos en renta.

A cierre de 2025 cotizaban entre 157 y 159 SOCIMIs en los distintos mercados, BME Growth, BME Scaleup, Euronext y Portfolio, lo que refleja un mercado amplio pero cada vez más exigente en términos de gobernanza, liquidez y especialización. En 2025 se incorporaron entre 19 y 21 nuevas SOCIMIs, una cifra inferior a las 31 incorporaciones de 2024, señal clara de que el crecimiento del sector se desplaza desde la expansión numérica hacia operaciones de mayor escala y calidad, en línea con la madurez observada en otros mercados europeos de REITs. Este entorno de selección más estricta favorece a las SOCIMIs de mayor tamaño, que actúan como vehículos de inversión más sólidos, con carteras diversificadas y contratos de arrendamiento estables, y que concentran la mayor parte de las operaciones de rotación estratégica.

Una de las características más relevantes del ejercicio fue la intensa actividad corporativa, que incluyó 10 migraciones hacia BME Scaleup, por un volumen en activos de más de 2.600 millones de euros, consecuencia de reorganizaciones accionariales, OPAs y procesos de integración que responden a la búsqueda de mayor eficiencia de mercado y a la reducción de costes de cotización. Esta tendencia se vio reforzada por diversas exclusiones vinculadas a SOCIMIs que completaron su ciclo de inversión y devolvieron capital a los accionistas, lo que confirma un ecosistema que funciona y rota, tal como se espera de un mercado maduro y regulado.

El perfil inversor del sector mostró un patrón diferencial según mercado: mientras BME Growth y Euronext Access mantuvieron una elevada presencia de capital extranjero, impulsando liquidez y exposición internacional, BME Scaleup concentró un inversor mayoritariamente doméstico, más orientado a operaciones de reorganización, ampliaciones de capital selectivas y consolidación de carteras estables. En conjunto, las ampliaciones de capital del ejercicio ascendieron a 439 millones de euros en BME Growth y 54 millones en BME Scaleup, cifras que evidencian el atractivo del régimen SOCIMI para captar financiación pese a un entorno macro de tipos aún exigente en parte del año.

La composición sectorial de las SOCIMIs en 2025 refleja una diversificación creciente. Aunque el residencial mantiene peso relevante, se observa un auge de activos alternativos, residencias de estudiantes, hospitality, oficinas flexibles, retail prime y logística, así como un incremento notable del tamaño de algunas operaciones, como la incorporación de Student Property Income, cuya aportación de 780 millones de euros representó más del 38% del total de activos incorporados en 2025, un hito que evidencia la entrada de vehículos institucionales de mayor envergadura y un vuelco hacia estrategias más especializadas y escalables.

El comportamiento bursátil acompañó esta fortaleza. Los valores SOCIMI del continuo se beneficiaron de la recuperación del inmobiliario europeo, con revalorizaciones apoyadas en estrategias de rotación, desapalancamiento selectivo y apuesta por activos de nueva generación. A nivel agregado, la revalorización del sector se apoyó no solo en las grandes SOCIMIs, sino también en compañías medianas de BME Growth y Scaleup, capaces de mejorar valoración mediante rotación activa y especialización del portfolio.

En términos estratégicos, el cierre de 2025 deja varias líneas claras de evolución. Por un lado, la creciente presencia de capital extranjero, la intensificación de operaciones corporativas y la entrada de activos alternativos apuntan a un mercado sofisticado y atractivo en el contexto europeo. Por otro, la próxima llegada al mercado español de las FIBRAS latinoamericanas y la

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

autorización por parte de la CNMV para operar con tecnología blockchain a través de Securitize anticipan una competencia creciente entre plataformas de cotización y nuevas formas de estructurar vehículos de inversión, lo que podría reconfigurar el mercado en 2026, especialmente para SOCIMIs de menor tamaño.

Finalmente, la madurez del sector está orientando el debate hacia la rotación de activos, la optimización del coste de capital y la construcción de carteras resilientes frente a la volatilidad macro, confirmando que las SOCIMIs son ya un vehículo estable, profesionalizado y plenamente integrado en la arquitectura financiera del inmobiliario español.

Para concluir, en las líneas siguientes se resumen las implicaciones macroeconómicas y estratégicas para las SOCIMIs en 2026: El entorno macroeconómico de 2025-2026, caracterizado por crecimiento moderado, empleo en máximos históricos, inflación convergente y normalización del Euríbor, crea un marco operativo favorable para las SOCIMIs en términos de visibilidad de flujos, coste de financiación y estabilidad de valoraciones. La mayor selectividad del inversor, la competencia entre mercados de cotización y la entrada de nuevos vehículos (incluidas las FIBRAS latinoamericanas) refuerzan la necesidad de carteras más especializadas, estrategias activas de rotación y políticas prudentes de apalancamiento.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

JABA ESTRUCTURA DE LA EMPRESA

En el año 2018 y con efectos 1 de enero de 2018, se procedió a la fusión por absorción de Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L. U. y Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., con el objeto de incrementar la eficiencia operativa, la reducción de los costes operativos y el aumento de la eficiencia de la gestión de flujo de caja.



A cierre del ejercicio 2025, la Sociedad explota los siguientes inmuebles:

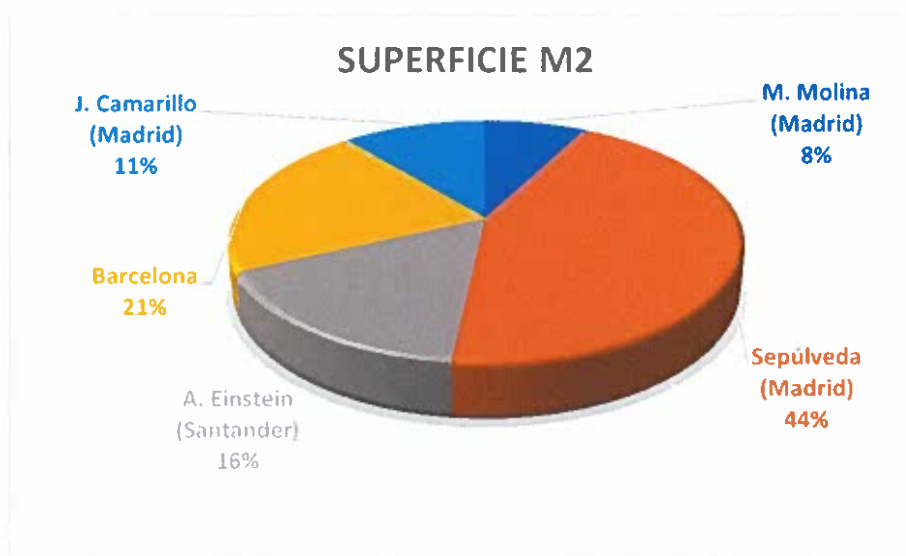
- Edificio de oficinas situado en la calle María de Molina 37 bis, Madrid
- Edificio de oficinas situado en la calle Sepúlveda, Alcobendas, Madrid.
- Complejo inmobiliario "Citiparq Ronda de Dalt" situado en la Carretera de Hospitalet nº147-149, de Cornellá de Llobregat, provincia de Barcelona.
- Edificio de oficinas situado en la calle Albert Einstein situado en el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, Santander.
- Edificio de oficinas situado en la calle Julián Camarillo nº 29, Madrid

ACTIVIDAD DE NEGOCIO

La actividad de JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. se centra principalmente en las operaciones de compra, alquiler y venta de propiedades inmobiliarias. Estas actividades incluyen, pero no se limitan a: el estudio, la preparación, la promoción, desarrollo y ejecución de todo tipo de inversiones inmobiliarias. El modelo de negocio ejecutado por la empresa se centra en la compra de edificios de oficinas ubicados en lugares privilegiados y totalmente alquilados a inquilinos fiables en las principales ciudades de España. A 31 de diciembre de 2025, JABA I inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. posee cinco propiedades con una superficie total de aproximadamente 23,28 mil metros cuadrados, distribuida de la siguiente forma:

	Superficie m2
M. Molina (Madrid)	1.770
Sepúlveda (Madrid)	10.279
A. Einstein (Santander)	3.810
Barcelona	4.872
J. Camarillo (Madrid)	2.550

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



Los ingresos por alquiler en el ejercicio 2025 han sido de 2,71 millones de euros, frente a 2,12 millones de euros en el ejercicio 2024, lo que supone un incremento del 27,84%, principalmente motivado los nuevos contratos de alquiler formalizados durante el ejercicio 2024 en el inmueble sito en Sepúlveda (Madrid), que pasó de una ocupación del 34% a cierre del ejercicio 2023 a una ocupación del 85% a cierre del presente ejercicio, y cuyo principal reflejo ha tenido lugar en el presente ejercicio, así como por la actualización de las rentas. Adicionalmente, se ha arrendado el inmueble sito en María de Molina, Madrid durante el ejercicio 2025, cuyo reflejo contable tendrá lugar en el ejercicio 2026. La distribución de la cifra de negocios por propiedad ha sido la siguiente:



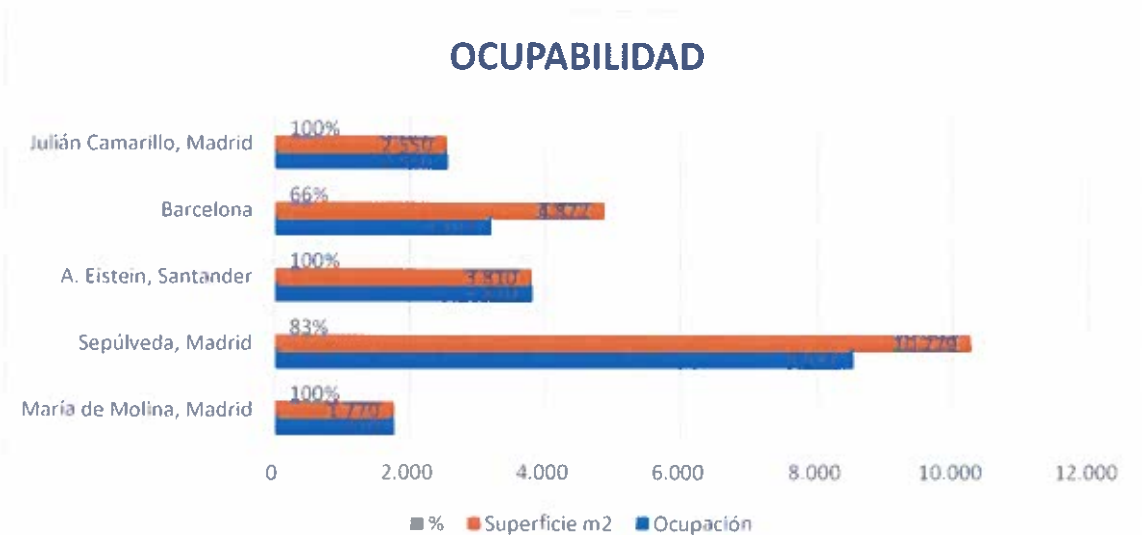
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

TASA DE OCUPACIÓN

La tasa de ocupación de este año a cierre del ejercicio se ha incrementado respecto al ejercicio 2024, principalmente por la ocupación del inmueble sito en María de Molina (Madrid), tras haber finalizado recientemente las obras de rehabilitación del inmueble.

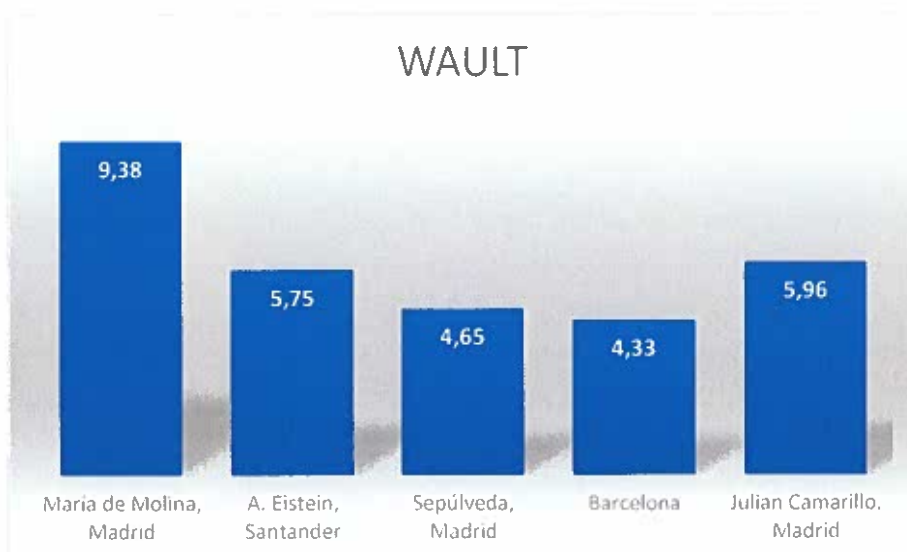
Basado en el espacio disponible para el alquiler, los metros cuadrados arrendados a cierre del ejercicio 2025 es de 19.854 metros cuadrados (18.332 metros cuadrados a cierre del ejercicio 2024). Esto refleja una tasa de ocupación de 85,28% (78,74% al cierre del ejercicio 2024).

	Ocupación	Superficie m2	%
M. Molina (Madrid)	1.770	1.770	100%
Sepúlveda (Madrid)	8.531	10.279	83%
A. Einstein (Santander)	3.810	3.810	100%
Barcelona	3.193	4.872	66%
J. Camarillo (Madrid)	2.550	2.550	100%



El Promedio Ponderado Restante del plazo de arrendamiento (WAULT - Weighted Average Unexpired Lease TERM) a diciembre 2025 es de 5,27 años (5,0 años al cierre del ejercicio anterior).

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

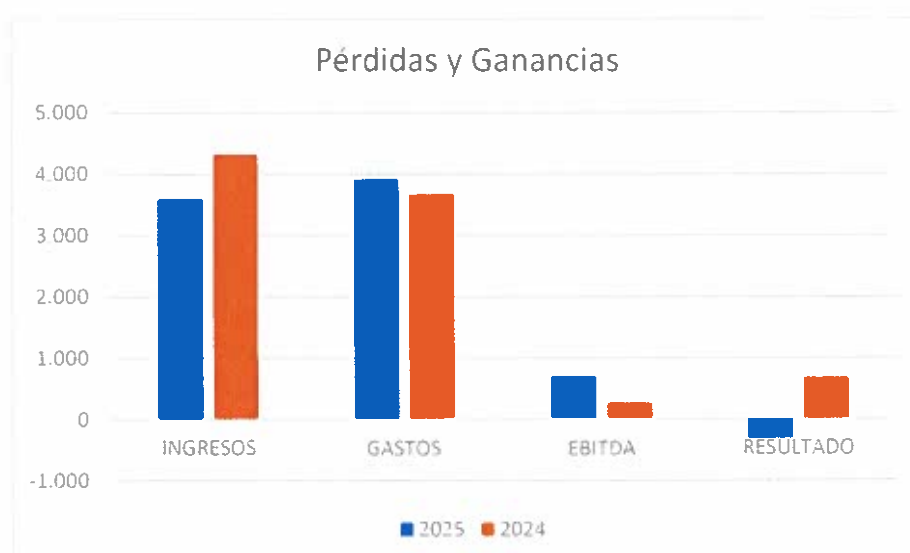


RENDIMIENTO FINANCIERO

En febrero de 2026 la Sociedad ha solicitado a un experto independiente la realización de tasaciones de sus propiedades, alcanzando dichas tasaciones un importe total de 48,08 millones de euros (valor correspondiente a la suma de todas las tasaciones de los inmuebles de la Sociedad), lo que sitúa el Loan to Value corporativo a 31 de diciembre de 2025 en torno al 27,18% (calculado sobre los inmuebles con deuda hipotecaria).

La deuda con entidades financieras se ha reducido en 0,95 millones de euros como consecuencia de que la nueva financiación se está obteniendo a través de su accionista mayoritario.

Por último, en cuanto al EBITDA, se ha incrementado principalmente por el incremento de los ingresos por el mayor alquiler en Sepúlveda, pasando de 257 miles de euros en el ejercicio 2024 a 689 miles de euros en el ejercicio 2025.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

ESTRUCTURA DE CAPITAL HUMANO Y ORGANIZACIÓN

JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. se centra en la inversión en edificios de oficinas en las principales áreas de las principales ciudades de España. Sus principales objetivos son la creación de valor y ofrecer rendimientos aceptables a los accionistas a través de una cuidadosa selección de propiedades, arrendatarios y la innovación continua en el sector inmobiliario de oficinas.

El Consejo de Administración (5 miembros) es el órgano responsable de fijar los objetivos y directrices generales y supervisar los logros.

El Director Ejecutivo informa directamente al Consejo de Administración y es parte de él. El CEO lidera el equipo ejecutivo para asegurar que los objetivos fijados por el Consejo se alcanzan de manera eficiente.

A finales de 2025, el número total de empleados se ha situado en 9 empleados (9 en el ejercicio 2024).

PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	2025	2024
	Importe	Importe
Periodo medio de pago a proveedores	27	22
Ratio de operaciones pagadas	28	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	16	13
	2025	2024
	Importe	Importe
Total pagos realizados	2.333.126	2.027.748
Total pagos pendientes	134.327	109.330

En relación con la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, se incluye un detalle del volumen monetario de los pagos a proveedores y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa sobre morosidad, así como el porcentaje que representa el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a proveedores:

	2025		2024	
	En plazo	% sobre total	En plazo	% sobre total
Pagos a proveedores (euros)	2.118.012	91%	1.953.761	97%
Número de facturas pagadas	1.209	93%	1.037	92%



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

EL USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La gestión de los riesgos financieros está centralizada en la gerencia, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas. En relación con los bancos e instituciones financieras, únicamente se aceptan entidades de reconocida solvencia y de primer nivel en el mercado. El riesgo de crédito derivado de las cuentas a cobrar de clientes es gestionado y estrechamente controlado mediante una política crediticia propia. Además, se evalúan diversos factores (posición financiera, la experiencia pasada y otros factores). Los límites individuales de crédito se establecen en función de las calificaciones internas y externas de acuerdo con los límites fijados siguiendo la política crediticia aprobada por la Dirección de la Sociedad.

Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito.

b) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

La Sociedad realiza un seguimiento de las previsiones de reserva de liquidez de la Sociedad, que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo en función de los flujos de efectivo esperados, con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas en todo momento para que la Sociedad no incumpla los ratios ("covenants") establecidos en la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de la deuda de la Sociedad, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y los requisitos regulatorios o legales externos.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio 2025 y durante el ejercicio 2024, los recursos ajenos de la Sociedad a tipo de interés variables estaban denominados en euros.

La Sociedad analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura. En función de estos escenarios, la Sociedad calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo con los pasivos que representan las posiciones más relevantes que soportan un interés.

En determinados casos, la Sociedad realiza operaciones de cobertura de tipo de interés, designados formalmente como cobertura contable.

La estructura de deuda bancaria al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, una

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

vez consideradas las coberturas contables a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	31.12.25	31.12.24
Tipo de interés fijo	160.920	105.417
Tipo de interés variable	7.900.015	8.903.579
Total	8.060.935	9.008.996

No existe riesgo de tipo de cambio.

GESTIÓN DE CAPITAL

La compañía tiene una responsabilidad fundamental hacia sus accionistas; dicha responsabilidad consiste en la preservación y el crecimiento de su capital en la empresa. Para conseguirlo, el proceso se inicia en la selección adecuada de los activos, el mantenimiento continuo de los mismos y la búsqueda de los inquilinos adecuados para ocuparlos. Para hacer crecer el patrimonio de los accionistas, la empresa gestiona sus políticas de distribución de dividendos con cuidado para asegurar la creación de valor y el crecimiento de los activos. Por otra parte, la compañía desarrolla constantemente para gestionar su deuda a capital de una manera que asegure la plena utilización de sus capacidades de inversión sin necesidad de asumir un riesgo excesivo.

ACCIONES PROPIAS

Las acciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2025	114.008	1.000	1.0970	125.072

Las acciones propias de la Sociedad representan menos de un 1% del total de las acciones que componen el capital social de la entidad.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en los ejercicios 2025 y 2024, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 31.12.2023	103.379
Adquisiciones	22
Acciones a 31.12.2024	103.401
Adquisiciones	10.607
Acciones a 31.12.2025	114.008

ACTIVIDADES DE I+D

La sociedad no ha realizado actividades de Investigación y Desarrollo en el ejercicio.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

MEDIOAMBIENTE

En general, ni las actividades de la Sociedad provocan impactos negativos de carácter medioambiental ni ha dispuesto de derechos de emisión de gases invernadero, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

EVENTOS POSTERIORES SIGNIFICATIVOS

Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y, hasta la fecha de formulación del presente informe de gestión no se conoce ningún hecho relevante que pudiera afectar de forma significativa a la información mostrada en las presentes cuentas anuales.

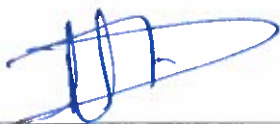


FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN POR LOS ADMINISTRADORES

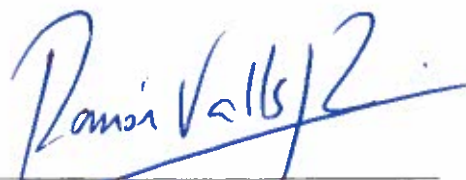
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2025.

Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria,

Madrid, 24 de marzo de 2026



D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri
Presidente del Consejo y Consejero
Delegado



D. Ramón Valls en representación de
Equatorium Holdings S.L.
Consejero



Dª. Mª Gema Sanz Sanz
Consejera



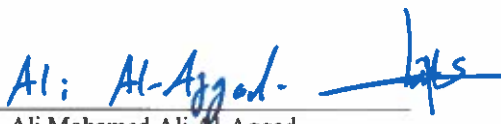
D. Ignacio Aragón Alonso
Consejero

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN POR LOS ADMINISTRADORES

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2025.

Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria,

Madrid, 24 de marzo de 2026


D. Ali Mohamed Ali Al-Aggad
Secretario Consejero

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS, SOCIMI, S.A.

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL DE LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

1.- INTRODUCCIÓN

La sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad”) fue constituida mediante escritura pública el 25 de septiembre de 2014 y tiene su domicilio social y fiscal en Plaza Pablo Ruiz Picasso 1- Edificio Torre Picasso- Planta 42, 28020 Madrid.

Hasta mediados del año 2018, la Sociedad formaba parte de un grupo empresarial compuesto por una matriz (la Sociedad) y cuatro filiales dependientes y participadas al 100%, cada una titular de un edificio. Con el objeto de optimizar el funcionamiento de la Sociedad, el Consejo de Administración formuló y aprobó proyecto de fusión por absorción en su reunión de 9 de marzo de 2018. Dicha fusión se formalizó mediante escritura pública el día 8 de junio de 2018, registrada a su vez el 21 de marzo de 2018. Como consecuencia de lo anterior, la sociedad matriz absorbió a sus cuatro sociedades filiales mediante la transmisión en bloque por sucesión universal de los patrimonios de dichas filiales, dando lugar a su extinción sin liquidación, tal y como consta en el hecho relevante publicado en fecha 2 de julio de 2018 tanto en la Página Web corporativa como en la Página Web Oficial del BME Growth (en adelante, “BME”).

El objeto social de la Sociedad está definido como la compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes inmobiliarios por cuenta propia, incluidos el estudio, preparación, promoción, desarrollo y ejecución de todo tipo de negocios inmobiliarios, así como la promoción, urbanización, construcción y venta de estos. La principal actividad desarrollada por la sociedad es la tenencia y explotación de edificios de oficinas en régimen de arrendamiento para uso distinto de la vivienda. La Sociedad posee un total de 5 inmuebles destinados al uso como oficinas que conforman el actual activo inmobiliario del grupo.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 30 de septiembre de 2014 con efectos retroactivos 1 de enero, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI).

2.- ESTRUCTRA DE GOBIERNO

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma, de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta.

El Consejo de Administración está compuesto por los siguientes miembros:

- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (Presidente y CEO)
- D^a. María Gema Sanz Sanz (Consejera)
- D. Ignacio Aragón Alonso (Consejero)
- D. Ali Mohamed Ali Al-Agaad (Consejero y Secretario)
- WALID FAKHOURI INVESTMENTS SLU (Consejero)

D. Ali Mohamed Ali Al-Aggad ejerce las funciones de Secretario, y D. Álvaro Marco Asensio ejerce las funciones de Vicesecretario no Consejero. Las reuniones del Consejo suelen contar con la participación de personal cualificado de la Sociedad y ocasionalmente, en caso de que se considere necesario, con expertos externos.

3.- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad, están coordinados por el departamento financiero.

A continuación, se listan las principales herramientas con que cuenta la Sociedad para garantizar que el entorno de control es el adecuado:

a) Establecimiento de estrategias y objetivos

La estrategia de la Sociedad y objetivo que se persigue se centra prioritariamente en la adquisición de inmuebles para su explotación en régimen de arrendamiento en áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas, prioritariamente Madrid y Barcelona, en zonas con amplia demanda y con expectativas de desarrollo en el medio plazo.

b) Código de Conducta

La Dirección de la Sociedad ha definido un Código de Conducta para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de las mencionadas prácticas del Código de Conducta. Figuras de control externo, velan por su correcta implementación y acatamiento.

De igual manera la Sociedad ha procedido a aprobar tanto un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores como diversas normas de control interno relativas a confidencialidad de comunicaciones, protección de datos y utilización de dispositivos digitales.

c) Capacidades, formación y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo profesional cualificado, competente y de probada trayectoria profesional, y es por ello que la Sociedad asegura que todos los integrantes de su plantilla cuenten con las capacidades necesarias para el desempeño de sus funciones de forma adecuada, así como con una dilatada experiencia dentro de sus sectores de referencia, a fin de lograr el óptimo resultado en el ejercicio de sus funciones.

Los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades:

- Formación universitaria.
- Experiencia relevante en el sector inmobiliario.
- Experiencia en auditoría y análisis financiero.

3.1.- EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, que pueden impactar negativamente en los objetivos definidos y en la estrategia aprobada. La Sociedad ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que considera más relevantes que pueden afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes, como los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: Todas aquellas posibles situaciones de conflicto de intereses, cambios normativos, o reclamaciones tanto judiciales como extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: Entre ellos el carácter cíclico del sector, los asociados a la inversión inmobiliaria, a las actividades de reacondicionamiento, la competencia entre actores del sector, incertidumbres políticas que pudieran generar desconfianza en relación con la obtención de fondos y que perjudiquen el crecimiento proyectado esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: Posibles ralentizaciones de la actividad económica.
- Riesgos asociados a las acciones: La falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en la obtención de financiación en tiempo y forma que pueda retrasar la política de expansión de la Sociedad, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes riesgos como más significativos:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad. - Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los covenants financieros incluidos en los contratos de financiación.
- Pagos y control de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude, entendido este, como errores intencionados en la información financiera para que no se refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

3.2.- ACTIVIDADES DE CONTROL

Las actividades de control, que son llevadas a cabo por la Sociedad, persiguen asegurar el cumplimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos anteriormente mencionados y evitar cualquier situación que pueda dar lugar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

En función de la naturaleza del riesgo, la Sociedad cuenta con los siguientes procedimientos de control:

Comité de Inversión y Gestión

El Comité de inversión y gestión está formado por el Consejero Delegado y el Director Financiero. Se reúne con una periodicidad, al menos mensual, con el objeto de analizar las diferentes oportunidades de inversión y aprobar las operaciones que encajen con la estrategia de la Sociedad. Los resultados de dicho Comité son elevados al Consejo de Administración para su ulterior aprobación.

Las principales funciones del Comité son:

- Monitorizar el día a día de la Sociedad desde un punto de vista financiero.
- La toma de decisiones operativas y de gestión.
- Examinar la tesorería.
- Aprobar los procedimientos y políticas internas.

Planificación y presupuestación

Con carácter anual, se elabora un presupuesto del ejercicio preparado por el departamento financiero y aprobado por el Consejo de Administración.

Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis que tenga en cuenta todos los elementos a considerar de cara a la inversión. En caso de estimarse adecuada la presentación de una oferta por parte de la Sociedad, la oportunidad de inversión se presenta al Consejo para su definitiva aprobación.

Apoderamiento

El apoderado de la Sociedad es el Presidente del Consejo y Consejero Delegado, D. Walid Fakhouri, si bien se han entregado amplios poderes mancomunados al Director Financiero y a otros miembros del equipo.

Registro de Ingresos y cuentas a cobrar

La Sociedad cuenta con *Property Managers*, encargados de realizar la gestión de los alquileres de las oficinas en cada edificio. Su actividad es monitorizada por el departamento financiero de la Sociedad.

La información sobre los ingresos de los alquileres es consolidada y contabilizada por el departamento financiero de la Sociedad.

Registro y valoración de los activos

Respecto del registro de los activos adquiridos, cabe mencionar que la política de capitalización de costes está definida por la Dirección Financiera de la Sociedad. En la adquisición de cada activo se proporciona un listado detallado por elemento, atendiendo a su naturaleza e identificándose la cuenta contable o naturaleza en la que cada uno de los elementos debía ser registrado, así como las políticas de amortización de todos aquellos elementos que individualmente suponían un coste sobre el total de la inversión significativo, que fuera susceptible de diferenciación y con una vida útil sustancialmente diferente a la global. Es responsabilidad del departamento financiero el registro los nuevos activos.

En cuanto a la valoración de las inversiones inmobiliarias, anualmente, el departamento financiero de la Sociedad incorpora el valor razonable de los activos, en base a los informes de valoración de expertos independientes, a los estados financieros preparados bajo NIIF-UE.

Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants* financieros

El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma, así como el gasto por intereses, es calculado internamente por el departamento financiero de la Sociedad. Recibido el reporte mensual y con especial atención a los cierres semestrales y anuales, la Dirección Financiera comprueba su adecuado registro.

Proceso de cierre y reporting

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados, la Sociedad procede a la preparación de estados financieros intermedios resumidos preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) con una periodicidad semestral. Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración, sometidos a revisiones limitadas (ISRE 2410) por parte del auditor de cuentas de la Sociedad, labor que hasta el año 2018 venía desempeñando la Mercantil PricewaterhouseCoopers y que, en junio de ese mismo año, tal y como consta en Hecho Relevante Publicado en la Página Oficial del MAB y en la Web de la Sociedad el día 21 de junio de 2018, pasó a manos de la Mercantil Grant Thornton, S.L.P. Todos los documentos relativos a los Estados Financieros, tanto anuales como intermedios, son comunicados a los inversionistas mediante correspondientes publicaciones en la Página Web del BME Growth y en la Página Web de la Sociedad.

3.3.- INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

La totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas para su correspondiente revisión y, cuando proceda, su aprobación.

Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, el Consejero Delegado de la Sociedad procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad, así como facilitar información acerca de los proyectos de inversión de la Sociedad y las perspectivas para los próximos períodos.

3.4.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El departamento financiero realiza reportes periódicos analizando la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad, al objeto de tener un conocimiento fiel de los principales eventos que se van produciendo, a fin de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al contacto regular entre el departamento financiero y el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, ARMANEXT; lo que permite que la información publicada en la página web corporativa y la información emitida al Mercado sea consistente y cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Growth.