

HECHO RELEVANTE - JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

INFORMACIÓN SOBRE EL GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIO DIIM

MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

**Palacio de la Bolsa – Plaza de la Lealtad, 1
28014 - MADRID**

Madrid, 30 de abril de
2016

Muy Sres. nuestros:

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A., de acuerdo con lo establecido en la circular 6/2016 y en concreto lo referido en el anexo I, punto 2.14 se establece por parte del Emisor:

“el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante, lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas”.

La sociedad JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad” o “JABA I”), traslada al Mercado, a través del presente Hecho Relevante que, en relación con las previsiones para el 31 de diciembre de 2015, de fecha de junio 2015, e incluidas en el Documento Informativo de Incorporación, se han advertido unas desviaciones superiores al 10 por ciento en alguna de las partidas más significativas.

El motivo principal de las desviaciones en las previsiones presentadas en el Documento Informativo de Incorporación (“DIIM”), y que se reflejan en el **Cuadro nº 1** del presente documento, consiste en el incremento de los gastos de administración y gastos de personal, la reducción de las dotaciones previstas para la amortización de las inversiones inmobiliarias, y el incremento de los gastos financieros.

- El aumento de los gastos de administración previstos en 201.659.-€ se explica como consecuencia i) de los gastos asociados al proceso de cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, y ii) al incremento de los gastos reparaciones y mantenimiento

previstos inicialmente asociados a los inmuebles de los distintos vehículos de inversión integrantes de su estructura corporativa, entre los que se encuentran los destinados a la remodelación y adecuación de las oficinas centrales de la Sociedad.

- El incremento de 82.286.-€ de los gastos de personal, inicialmente previstos por 27.826.-€ en el DIIM para dos empleados, tiene origen dentro del proceso de creación de una suficiente estructura organizativa de la Sociedad, de acuerdo al estatus de sociedad cotizada adquirido posteriormente, al incorporarse personal de Alta Dirección a la sociedad en el tercer trimestre de 2015.

Cuadro nº 1

PyG Cuentas Anuales Consolidadas Auditadas a 31/12/2015 de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, y comparativa con estimaciones realizadas presentadas en el DIIM

JABA I SOCIMI				
	DIIM Estimac. 12/2015	Auditoría 12/2015	Diferencia	Dif %
Importe neto de la cifra de negocios	5.040.146	4.739.269	-300.877	-5,97%
Gastos de administración	-1.150.186	-1.351.845	-201.659	17,53%
Gastos de personal	-27.826	-110.112	-82.286	295,72%
Amortización de las inversiones inmobiliarias	-738.142	-636.583	101.559	-13,76%
Otros resultados		9.487	9.487	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.123.992	2.650.216	-473.776	-15,17%
Ingresos financieros	9.955	12.740	2.785	27,98%
Gastos Financieros	-1.515.170	-1.980.527	-465.357	30,71%
Resultado financiero	-1.505.215	-1.967.787	-462.572	30,73%
Diferencia negativa de consolidación				
Resultado antes de impuestos	1.618.777	682.429	-936.348	-57,84%
Impuestos				
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.618.777	682.429	-936.348	-57,84%
Partidas potencialmente reclasificadas a resultados		70.025	70.025	
Resultado global del ejercicio	1.618.777	752.454	-866.323	-53,52%

- La reducción en 101.559.-€ de las dotaciones para la amortización de las inversiones inmobiliarias previstas en el DIIM, con respecto a las finalmente registradas de 636.583.-€ obedece fundamentalmente a una sobreestimación de las mismas en el plan de negocio basado en un criterio de prudencia. No se ha producido ninguna baja de inmovilizado. En todo caso, la amortización de las inversiones inmobiliarias, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula usando el método lineal para asignar la diferencia entre el coste o importe revalorizado de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas. Parcialmente, esta reducción está también motivada por el cargo contra la cuenta de pérdidas y ganancias de costes de reparación y mantenimiento de los bienes del inmovilizado material de los vehículos de inversión, finalmente no activados, al ser improbable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos fluyan al Grupo, formando parte de los gastos de administración incrementados antes explicados.
- El incremento de los gastos financieros en 465.357.-€, está motivado por el coste de cancelación en diciembre de 2015 de una deuda hipotecaria existente, refinanciada por uno de los vehículos de inversión para el inmueble en renta de su propiedad de la Calle Arturo Soria 125 de Madrid, arrendado a la Dirección General de Tráfico, refinanciando 8.500.000.-€ con una entidad financiera, habiendo mejorando sustancialmente las condiciones financieras para ejercicios futuros.

Atentamente.



JABA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.
Consejero Delegado.