

Madrid, 28 de abril de 2016

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.** (la "Sociedad" o "JABA I"), en cumplimiento con lo previsto en la Circular 7/2016 del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente publica la siguiente información financiera del ejercicio 2015:

1. Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.
2. Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 e informe de gestión.
3. Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.
4. Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 e informe de gestión.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.



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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**

Informe de auditoría independiente,  
Cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2015



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

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

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

### *Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

  
Iñaki Goiriena Basualdu

20 de abril de 2016



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/09645  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la normativa  
reguladora de la actividad de  
auditoría de cuentas en España

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España  
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**

**A87104881**

---

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS  
DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	2015	2014
<b>Activo No Corriente</b>		<b>30.033.189</b>	<b>18.336.036</b>
Inmovilizado intangible	6	8.311	-
Inmovilizado material	7	20.415	-
<b>Inversiones en empresas del grupo y vinculadas a largo plazo</b>		<b>29.990.477</b>	<b>18.327.000</b>
Instrumentos de patrimonio	9	18.312.000	18.312.000
Créditos a empresas	8,10,16	11.678.477	15.000
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8, 10</b>	<b>13.986</b>	<b>9.036</b>
<b>Activo Corriente</b>		<b>966.146</b>	<b>2.168.553</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>83.884</b>	<b>10.152</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	83.884	10.152
<b>Inversiones en empresas del grupo y vinculadas a corto plazo</b>	<b>8, 10,16</b>	<b>329.902</b>	<b>13</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8,10,16</b>	<b>300.000</b>	<b>-</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>1.013</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>251.347</b>	<b>2.158.388</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>30.999.335</b>	<b>20.504.589</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2015	2014
<b>Patrimonio Neto</b>		<b>17.937.066</b>	<b>13.527.446</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>11</b>	<b>17.937.066</b>	<b>13.527.446</b>
Capital		18.309.401	13.659.000
Resultados de ejercicios anteriores		(131.554)	-
Resultado del ejercicio		(240.781)	(131.554)
<b>Pasivo No Corriente</b>		<b>12.496.201</b>	<b>6.853.000</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo</b>	<b>8, 12, 16</b>	<b>12.496.201</b>	<b>6.853.000</b>
<b>Pasivo Corriente</b>		<b>566.068</b>	<b>124.143</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y vinculadas a corto plazo</b>	<b>8, 12, 16</b>	<b>442.523</b>	<b>57.428</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>8, 12</b>	<b>123.545</b>	<b>66.715</b>
Proveedores	8,10	102.600	65.496
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	20.945	1.219
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>30.999.335</b>	<b>20.504.589</b>

Las Notas 1 a 21 de la memoria abreviada forman parte de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2015  
(Expresada en Euros)

	Notas	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	15	593.414	13
Gastos de personal	15	(108.012)	-
Otros gastos de explotación	15	(445.152)	(74.330)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>40.250</b>	<b>(74.317)</b>
Ingresos financieros		-	-
Gastos financieros	15	(281.031)	(57.237)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(281.031)</b>	<b>(57.237)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(240.781)</b>	<b>(131.554)</b>
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(240.781)</b>	<b>(131.554)</b>

Las Notas 1 a 21 de la memoria abreviada forman parte de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
(Expresado en Euros)

**A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(240.781)	(131.554)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(240.781)</b>	<b>(131.554)</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS ABREVIADO EN EL PATRIMONIO NETO**

	Capital	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
<b>SALDO A 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014</b>	-	-	-	-
I. Constitución de la Sociedad	13.659.000	-	-	13.659.000
II. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(131.554)	(131.554)
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2014</b>	<b>13.659.000</b>	<b>-</b>	<b>(131.554)</b>	<b>13.527.446</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(240.781)	(240.781)
II. Operaciones con los socios				
Aumento de capital (Nota 11)	4.650.401	-	-	4.650.401
III. Otras variaciones en el patrimonio neto (Nota 3)	-	(131.554)	131.554	-
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>	<b>18.309.401</b>	<b>(131.554)</b>	<b>(240.781)</b>	<b>17.937.066</b>

Las Notas 1 a 21 de la memoria abreviada forman parte de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.

## **1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

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 c/ María de Molina, 37 bis, 28006, Madrid bajo la denominación social de Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L. Con fecha 7 de julio de 2015 la Sociedad cambió su denominación social por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

La Sociedad está incluida, desde el 30 de septiembre de 2014, dentro del régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción, 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.

Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. es la sociedad dominante del grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias poseyendo el 100% del capital de las sociedades que conforman el grupo y que son las siguientes:

- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.

Los administradores han decidido acogerse a la disposición incorporada en el art.43 del Código de Comercio y depositar las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad dominante Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. Esas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas el 31 de marzo de 2016 y se depositarán en el Registro Mercantil de Madrid.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN**

### **1. Imagen fiel:**

Las presentes cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.



MEMORIA ABREVIADA 2015

(Expresada en Euros)

Estas cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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

Las cifras incluidas en estas cuentas anuales abreviadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

Adicionalmente los Administradores siguen su plan de actuación para cumplir con todos los requisitos mencionados en el artículo 4 y 5 de la ley 11/2009 de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), que culminará con la cotización en un mercado secundario organizado de los permitidos en dicha regulación antes del 30 de septiembre de 2016.

Las cuentas anuales consolidadas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. han sido preparadas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo. Las principales magnitudes que se desprenden de las cuentas anuales consolidadas, que han sido objeto de auditoría, son las siguientes (en euros):

Activo total	56.629.437
Patrimonio neto atribuido a la Sociedad dominante	18.711.623
Participaciones no dominantes	-
Importe neto de la cifra de negocios	4.739.269
Beneficio después de impuestos atribuido a la Sociedad dominante	682.429

2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

La preparación de las cuentas anuales abreviadas exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

- *Valoración de instrumentos de patrimonio*

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas 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 el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

MEMORIA ABREVIADA 2015

(Expresada en Euros)

- *Impuesto sobre beneficios y activos por impuesto diferido*

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde la fecha de constitución, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores solidarios realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

3. Agrupación de partidas:

A efectos de facilitar la comprensión del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas, del estado de cambios abreviado en el patrimonio neto estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria abreviada.

**3. APLICACIÓN DE RESULTADOS**

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).

A continuación se detalla la propuesta de distribución de resultados:

	<u>2015</u>	<u>2014</u> <u>Aprobado</u>
<b><u>Base de reparto:</u></b>		
Pérdidas y ganancias (pérdida)	(240.781)	(131.554)
<b><u>Aplicación:</u></b>		
- Resultados negativos de ejercicios anteriores	(240.781)	(131.554)

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2015.

#### **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas son los siguientes:

##### **a) *Inmovilizado intangible***

###### Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (4 años).

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles.

##### **b) *Inmovilizado material***

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	<u>Años vida útil estimada</u>
Mobiliario	10 años

##### **c) *Activos financieros***

###### Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo

los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas 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 el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

#### **d) Pasivos financieros**

##### Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones

netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

**e) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe del balance incluye el efectivo, depósitos a la vista y otros inversores a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables.

**f) Patrimonio neto**

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

**g) Impuesto sobre beneficios**

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (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.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera recuperar o pagar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un 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 base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando los tipos impositivos aprobados en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 30 de septiembre de 2014, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

#### ***h) Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

##### ***- Ingresos por dividendos***

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, sino que se registran minorando el valor contable de la inversión. Los ingresos por dividendos forman parte del importe neto de la cifra de negocios en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devengan en base a la consulta 546/09 del Instituto de Auditoría de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC).

##### ***- Ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. Los ingresos por intereses forman parte del importe neto de la cifra de negocios en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devengan en base a la consulta 546/09 del Instituto de Auditoría de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC).

#### ***i) Arrendamientos operativos***

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

#### ***j) Transacciones entre partes vinculadas***

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

***k) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental***

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

**5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

*Factores de riesgo financiero*

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

La gestión del riesgo está controlada en el ámbito de la Dirección Financiera y por las diferentes direcciones operativas competentes que identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por la Sociedad.

- *Riesgo de mercado*

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo.

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 para los pasivos que representan las posiciones más relevantes que soportan un interés.

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

- *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 Dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la 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.

*Estimación del valor razonable*

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.



MEMORIA ABREVIADA 2015

(Expresada en Euros)

**6. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

El detalle y movimiento del epígrafe de Inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2015 y 2014 del balance es el siguiente:

	Aplicaciones informáticas
<b>Saldo a 25-09-2014</b>	-
Coste	-
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	-
<b>Saldo a 31-12-2014</b>	-
Coste	-
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	-
Altas	8.311
<b>Saldo a 31-12-2015</b>	<b>8.311</b>
Coste	8.311
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>8.311</b>

A finales del ejercicio 2015, la Sociedad ha realizado inversiones en la página web corporativa por importe de 8.311 euros.

**7. INMOVILIZADO MATERIAL**

El detalle y movimiento del epígrafe de Inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2015 y 2014 del balance es el siguiente:

	Mobiliario
<b>Saldo a 25-09-2014</b>	-
Coste	-
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	-
<b>Saldo a 31-12-2014</b>	-
Coste	-
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	-
Altas	20.415
<b>Saldo a 31-12-2015</b>	<b>20.415</b>
Coste	20.415
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>20.415</b>

A finales del ejercicio 2015, la Sociedad ha adquirido diverso mobiliario para la oficina que mantiene alquilada a la empresa del grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA 2015

(Expresada en Euros)

**8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Análisis por categorías

A continuación se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos y pasivos financieros señaladas en la norma de registro y valoración novena, sin incluirse las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas.

	Euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2015	2014	2015	2014
Créditos a empresas del grupo y asociadas	11.678.477	15.000	11.678.477	15.000
Inversiones financieras a largo plazo	13.986	9.036	13.986	9.036
	<b>11.692.463</b>	<b>24.036</b>	<b>11.692.463</b>	<b>24.036</b>

	Euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2015	2014	2015	2014
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	329.902	13	329.902	13
Inversiones financieras	300.000	-	300.000	-
	<b>629.902</b>	<b>13</b>	<b>629.902</b>	<b>13</b>

	Euros			
	Pasivos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2015	2014	2015	2014
Deudas con empresas del grupo y asociadas	12.496.201	6.853.000	12.496.201	6.853.000
	<b>12.496.201</b>	<b>6.853.000</b>	<b>12.496.201</b>	<b>6.853.000</b>

	Euros			
	Pasivos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2015	2014	2015	2014
Deudas con empresas del grupo y asociadas	442.523	57.428	442.523	57.428
Proveedores	102.600	65.496	102.600	65.496
	<b>545.123</b>	<b>122.924</b>	<b>545.123</b>	<b>122.924</b>

**MEMORIA ABREVIADA 2015**  
(Expresada en Euros)

Análisis por vencimientos

	Activos Financieros						Años poster	TOTAL
	2016	2017	2018	2019	2020			
<b>Inversiones en empresas de grupo y asociadas:</b>								
- Créditos a empresas	329.902	-	-	-	-	11.678.477		12.008.379
<b>Inversiones financieras:</b>								
- Otros activos financieros	300.000	-	-	-	-	13.986		313.986
<b>TOTAL</b>	<b>629.902</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.692.463</b>		<b>12.322.365</b>

Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar coinciden con los valores en libros.

	Pasivos Financieros						Años poster	TOTAL
	2016	2017	2018	2019	2020			
<b>Deudas con empresas grupo y asociadas</b>	442.523	-	-	-	-	12.496.201		12.938.724
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>								
- Proveedores	102.600	-	-	-	-	-		102.600
<b>TOTAL</b>	<b>545.123</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.496.201</b>		<b>13.041.324</b>

Los valores razonables de los débitos y partidas a pagar coinciden con los valores en libros.

**9. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS**

La información relativa a las empresas del grupo a 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Nombre	% Particip directa	Capital	Resultado del ejercicio	Reservas y Resultados negativos ejercicios anteriores	Otras partidas de patrimonio neto	Total Patrimonio	Dividendos	Valor neto contable a 31 de diciembre 2015
Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	3.000.000	(43.896)	(263.450)	-	2.692.654	-	3.000.000
Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	8.559.000	223.649	98.595	(53.917)	8.827.327	269.699	8.559.000
Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	6.750.000	775.731	41.451	(506.458)	7.060.725	106.588	6.750.000
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	3.000	344.013	(12.407)	-	334.606	-	3.000
<b>TOTAL</b>							<b>376.287</b>	<b>18.312.000</b>

MEMORIA ABREVIADA 2015

(Expresada en Euros)

A 31 de diciembre de 2014 las participaciones en empresas del grupo eran las siguientes:

Nombre	% Participación directa	Capital	Resultado del ejercicio	Reservas y Resultados negativos ejercicios anteriores	Otras partidas de patrimonio neto	Total Patrimonio	Dividendos	Valor neto contable a 31 de diciembre de 2014
Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	3.000.000	(256.959)	(4.544)	-	2.738.497	-	3.000.000
Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	8.559.000	374.581	(6.287)	-	8.927.294	-	8.559.000
Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	6.750.000	148.039	-	(630.400)	6.267.639	-	6.750.000
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	3.000	(12.407)	-	-	(9.407)	-	3.000
<b>TOTAL</b>								<b>18.312.000</b>

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

Todas las sociedades participadas tienen como objeto social el arrendamiento de las oficinas de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias.

La sociedad Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U. se constituyó el 9 de septiembre de 2014. El 26 de septiembre de ese mismo año la sociedad adquirió el edificio situado en la calle María de Molina 37, bis, de Madrid, que registró como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. A 31 de diciembre de 2015 los ingresos de dicha explotación han ascendido a 443.766 euros, (302.620 euros en 2014). Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 3.000.000 euros (Nota 11).

La sociedad Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U. se constituyó el 28 de noviembre de 2014. El 24 de enero de 2014 la sociedad adquirió el edificio situado en la calle Arturo Soria 125 de Madrid, que registró como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. A 31 de diciembre de 2015 los ingresos de dicha explotación han ascendido a 1.490.998 euros (1.351.801 euros en 2014). Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 8.559.000 euros (Nota 11).

La sociedad Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U. se constituyó el 20 de mayo de 2014. El 22 de agosto del 2014 la sociedad adquirió el edificio situado Alcobendas (Madrid), que registró como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. A 31 de diciembre de 2015 los ingresos de dicha explotación han ascendido a 2.112.605 euros (561.899 euros en 2014). Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad adquirió el 31% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 2.100.000 euros (Nota 11).

Posteriormente, con fecha 16 de diciembre de 2014, la Sociedad, como socio único de Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U, acordó la ampliación de capital de dicha sociedad en un importe de 4.650.000 euros que suscribió y desembolsó totalmente. Para ello recibió un préstamo de sus socios (Nota 12). A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad posee el 100% de las participaciones de esta sociedad.

MEMORIA ABREVIADA 2015

(Expresada en Euros)

La sociedad Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U. se constituyó el 26 de septiembre de 2014 con un capital social de 3.000 euros. Con fecha 20 de febrero de 2015, la Sociedad adquirió el complejo "Cityparq Ronda de Dalt" situado en la Carretera de Hospitalet nº 147-149, de Cornellá de Llobregat, provincia de Barcelona, que registró como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. Los ingresos de dicha explotación, durante el período comprendido entre la adquisición y el 31 de diciembre de 2015 han ascendido a 729.579 euros.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad no ha registrado ninguna corrección valorativa sobre sus participaciones en empresas del grupo.

La Sociedad ha encargado las tasaciones de los inmuebles de las sociedades participadas a un experto independiente a 31 de diciembre de 2015. Los Administradores de la Sociedad han tenido en cuenta las citadas tasaciones a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones que la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2015 en sus participadas. Como resultado de estos análisis no ha surgido la necesidad de registrar deterioro alguno en el valor de las participaciones.

Las hipótesis clave utilizadas para el cálculo del valor en uso a 31 de diciembre de 2015 son las siguientes:

- Ocupación de los inmuebles y características del entorno donde se sitúan los inmuebles
- Proyección de las rentas de los años restantes de arrendamiento más su valor terminal
- Tasa de descuento entre el 6% y el 7,5% antes de impuestos, dependiendo de cada sociedad participada.

Un incremento en las tasas de descuento de 1% no supondría ninguna pérdida adicional por deterioro.

## **10. CRÉDITOS Y PARTIDAS A COBRAR**

A continuación mostramos el detalle de los Créditos y partidas a cobrar a largo y corto plazo al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

	<b>Euros</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>		
Créditos a empresas del grupo	11.678.477	15.000
Inversiones financieras	13.986	9.036
	<b>11.692.463</b>	<b>24.036</b>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>		
Créditos a empresas del grupo	329.902	13
Inversiones financieras	300.000	-
	<b>629.902</b>	<b>13</b>
	<b>12.322.365</b>	<b>24.049</b>

**MEMORIA ABREVIADA 2015**  
(Expresada en Euros)

Créditos a empresas del grupo y vinculadas a largo plazo

El detalle de los préstamos otorgados a empresas del grupo y vinculadas a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Sociedad	Importe Préstamo	Fecha Otorgamiento	Vencimiento	Tipo de interés	Importe pendiente 31.12.2015	Intereses devengados 2015
Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	35.000	20/01/2015	20/01/2025	5,25%	31.000	1.538
Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	5.000	20/04/2015	20/04/2025	5,25%	-	50
Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	500.000	08/09/2015	08/09/2025	5,25%	500.000	8.199
Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	565.000	15/06/2015 (*)	15/06/2025	5,25%	565.000	16.172
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	150.000	17/03/2015	17/03/2025	4,30%	150.000	5.107
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	70.000	20/04/2015	20/04/2025	4,30%	-	470
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	80.000	20/10/2015	20/10/2025	4,30%	80.000	679
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	248.154	30/10/2015	30/10/2025	4,30%	248.154	1.812
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	225.000	30/11/2015	30/11/2025	4,30%	225.000	822
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	613.640	15/06/2015 (*)	15/06/2025	4,30%	613.640	14.386
Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	2.864.622	15/06/2015 (*)	15/06/2025	3,70%	2.864.622	70.394
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	15.000	31/12/2014	31/12/2024	3,50%	15.000	-
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	1.999.400	20/02/2015	20/02/2025	3,50%	1.953.500	60.437
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	220.000	17/03/2015	17/03/2025	3,50%	170.000	4.711
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	1.802.561	11/08/2015	11/08/2025	3,50%	1.802.561	24.544
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	1.800.000	30/11/2015	30/11/2025	3,50%	1.600.000	4.756
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	360.000	15/06/2015 (*)	15/06/2020	3,50% (**)	360.000	-
Company Iqbal Petroleum, S.L.	1.500	20/04/2015	28/08/2015	4,50%	-	24
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	500.000	11/09/2015	11/09/2025	1,99%	500.000	3.026
<b>Total</b>	<b>12.054.877</b>				<b>11.678.477</b>	<b>217.127</b>

(\*) Con fecha 15 de junio de 2015, la Sociedad ha recibido a su favor la cesión en la posición contractual de los créditos que el accionista D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri había otorgado a las sociedades participadas por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., así como de los intereses devengados por los mismos hasta dicha fecha (Nota 12).

(\*\*) El préstamo otorgado a Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. por importe de 360.000 euros, se trata de un préstamo participativo que sólo devenga intereses en caso de que la sociedad participada obtenga beneficios en el ejercicio anterior a su devengo.

El valor razonable de estos créditos no difiere significativamente de su valor en libros.

Créditos a empresas del grupo y vinculadas a corto plazo

Este epígrafe recoge las cuentas a cobrar, tanto por cuentas corrientes con los Socios y Administradores, las cuales ascienden a 13.462 euros a 31 de diciembre de 2015 (0 euros a 31 de diciembre de 2014), como por los intereses a cobrar por los préstamos otorgados a empresas del grupo descritos en el apartado anterior (316.440 euros a 31 de diciembre de 2015; 13 euros en 2014).

Inversiones financieras a largo y corto plazo

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad prestó garantías en concepto de fianzas por importe de 9.036 euros. Adicionalmente, con origen en el contrato de arrendamiento firmado entre la Sociedad y su sociedad participada Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., estas fianzas se han visto incrementadas en 4.950 euros en 2015, ascendiendo el importe a largo plazo a 31 de diciembre de 2015 a 13.986 euros (9.036 euros a 31 de diciembre de 2014).

MEMORIA ABREVIADA 2015

(Expresada en Euros)

Dentro del epígrafe de Inversiones financieras a corto plazo se ha recogido un depósito por importe de 300.000 euros realizado el 11 de noviembre de 2015 que ha tenido que realizar la Sociedad por cuenta de uno de sus administradores (Notas 16 y 17).

## 11. FONDOS PROPIOS

La Sociedad se constituyó el 25 de septiembre de 2014 con un capital social de 13.659.000 euros representado por 13.659.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Dicho capital social se suscribió y desembolsó totalmente a la fecha de constitución.

El capital social se desembolsó por medio de la aportación por los socios de participaciones de las sociedades del grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias. Las participaciones aportadas son las siguientes:

- 3.000.000 de participaciones 1 euro de valor nominal cada una de la sociedad Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.
- 8.559.000 de participaciones 1 euro de valor nominal cada una de la sociedad Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.
- 2.100.000 de participaciones 1 euro de valor nominal cada una de la sociedad Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.

A 31 de diciembre de 2014 el Capital Social de la Sociedad ascendía a 13.659.000 euros representado por 13.659.000 participaciones de 1 euro de valor nominal.

Con fecha 13 de enero de 2015 se ha ampliado el Capital Social de la Sociedad en 4.650.401 euros representados por 4.650.401 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Dicha ampliación de Capital Social ha sido totalmente asumida y desembolsada mediante la compensación de créditos que los socios ostentaban contra la Sociedad (Nota 12).

Así, a 31 de diciembre de 2015 el Capital Social de la Sociedad asciende a 18.309.401 euros representado por 18.309.401 participaciones de 1 euro de valor nominal.

Con fecha 19 de octubre de 2015 D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri traspasó el 13% de su participación (2.500.000 acciones) a la sociedad IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. como parte del desembolso para su constitución. Con fecha 5 de noviembre de 2015 D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri, antiguo accionista de la Sociedad, ha vendido a la sociedad IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. el resto de su participación en la Sociedad. Después de esta operación IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. pasa a tener 16.309.401 acciones, lo que representa un 89,08 % de la sociedad y D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri deja de ser accionista de la Sociedad.

El desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. es el siguiente:

	<u>% de participación</u>	<u>% de participación</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	11%	15%
IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.	89%	-
D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	-	85%

### Reserva legal

La reserva legal ha de ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a

**MEMORIA ABREVIADA 2015**  
(Expresada en Euros)

ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

La Sociedad no ha obtenido beneficios para poder dotar la reserva legal.

**12. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A PAGAR**

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	Euros	
	2015	2014
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
Deudas con empresas del grupo	12.496.201	6.853.000
	<b>12.496.201</b>	<b>6.853.000</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
Deudas con empresas del grupo	442.523	57.428
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
- Proveedores	102.600	65.496
	<b>545.123</b>	<b>122.924</b>
	<b>13.041.324</b>	<b>6.975.924</b>

Deudas con empresas del grupo a largo plazo

El detalle de las Deudas con empresas del grupo a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Prestamista	Importe Préstamo	Fecha Otorgamiento	Vencimiento	Tipo de interés	Importe pendiente 31.12.2015	Intereses devengados 2015
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	4.650.000	26/09/2014	26/09/2024	4,42%	-	7.198
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	3.000	20/10/2014	20/10/2024	4,42%	3.000	133
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	2.200.000	19/12/2014	19/12/2024	4,42%	2.200.000	97.240
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	27.000	20/02/2015	20/02/2025	4,42%	27.000	1.027
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	500.000	17/03/2015	17/03/2025	4,42%	500.000	17.498
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	1.802.561	11/08/2015	11/08/2025	4,42%	1.802.561	30.996
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	2.025.000	30/11/2015	30/11/2025	4,42%	2.025.000	7.602
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	565.000	15/06/2015 (*)	15/06/2025	5,25%	565.000	16.172
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	613.640	15/06/2015 (*)	15/06/2025	4,30%	613.640	14.386
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	4.400.000	15/06/2015 (*)	15/06/2025	3,70%	4.400.000	88.760
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	360.000	15/06/2015 (*)	15/06/2020	3,50%	360.000	-
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	401	26/09/2014	26/09/2024	4,42%	-	-
Company Iqbal Petroleum, S.L.	3.500	05/03/2015	20/04/2015	4,42%	-	19
	<b>17.150.102</b>				<b>12.496.201</b>	<b>281.031</b>

(\*) Con fecha 15 de junio de 2015 la Sociedad ha recibido a su favor la cesión en la posición contractual de los créditos que el accionista D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri había otorgado a las sociedades participadas por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., así como de los intereses devengados por los mismos hasta dicha fecha (Nota 10).

Con fecha 31 de diciembre de 2015 D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri ha cedido sus derechos de crédito frente a la Sociedad a IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L., accionista de la Sociedad.



MEMORIA ABREVIADA 2015

(Expresada en Euros)

Deudas con empresas del grupo a corto plazo

La Sociedad tiene registrado en el corto plazo los intereses devengados por los préstamos recibidos por importe de 437.573 euros, que están pendientes de pago a 31 de diciembre de 2015 (57.237 euros en 2014). Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2015 la Sociedad tiene pendientes de pago las fianzas establecidas por contrato a su entidad participada Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. por importe de 4.950 euros (Nota 16).

**13. SITUACIÓN FISCAL**

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente han de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultado antes de impuestos (pérdida)	(240.781)	(131.554)
Diferencias permanentes	111.341	-
Diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(129.460)</b>	<b>(131.554)</b>

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, y al que la Sociedad se acogió con fecha 30 de septiembre de 2014; el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

No ha habido deducciones a la cuota aplicadas ni retenciones e ingresos a cuenta en el ejercicio 2015 ni en 2014.

Al 31 de diciembre del 2015, la Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables y que se han presentado desde su constitución.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales abreviada

MEMORIA ABREVIADA 2015

(Expresada en Euros)

Créditos y Deudas con las Administraciones Públicas

El desglose de los saldos a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015	2014
<b>Créditos</b>		
Hacienda Pública deudora por IVA	83.884	10.152
	<b>83.884</b>	<b>10.152</b>
<b>Deudas</b>		
Seguridad Social acreedora	(18.966)	(1.219)
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(1.979)	-
	<b>(20.945)</b>	<b>(1.219)</b>

**14. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012**

- 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.

No es de aplicación.

- 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 no ha distribuido dividendos al no haber obtenido a 31 de diciembre de 2015 y 2014 beneficios para ello.

- 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 (Nota 3).

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No es de aplicación.

- 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.

La Sociedad no dispone de inmuebles destinados al arrendamiento. No obstante, sus participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs a 31 de diciembre de 2015 y 2014 son las siguientes:

MEMORIA ABREVIADA 2015

(Expresada en Euros)

<b>Sociedad</b>	<b>% Participación</b>	<b>Localización del inmueble</b>	<b>Fecha de adquisición</b>
Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	100%	Calle María de Molina 37 Bis, Madrid	26 de septiembre de 2013
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	100%	Calle Arturo Soria, 125, Madrid	24 de enero de 2014
Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	100%	Calle Sepúlveda, 17, Alcobendas (Madrid)	22 de agosto de 2014
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	100%	Carretera de Hospitalet nº 147-149, de Cornellá de Llobregat (Barcelona)	20 de febrero de 2015

- 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 de SOCIMIs 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.

## **15. INGRESOS Y GASTOS**

### Importe neto de la cifra de negocios

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por dividendos (Notas 16 y 17)	376.287	-
Ingresos por intereses (Notas 10 y 16)	217.127	13
<b>Total importe neto de la cifra de negocios</b>	<b><u>593.414</u></b>	<b><u>13</u></b>

Los ingresos por dividendos son los dividendos recibidos en 2015 con cargo al resultado del ejercicio 2014 por parte de las sociedades de grupo Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., por 269.699 y 106.588 euros respectivamente.

En cuanto al ingreso por intereses, son los intereses devengados, tanto por los préstamos concedidos a empresas del grupo por la Sociedad, como por los préstamos que, desde 15 de junio de 2015, la Sociedad tiene cedido el crédito por parte de su socio D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri (Nota 16).

MEMORIA ABREVIADA 2015

(Expresada en Euros)

Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	2015	2014
Sueldos y salarios	(99.980)	-
Seguridad Social	(8.032)	-
<b>Total Gastos de personal</b>	<b>(108.012)</b>	<b>-</b>

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2015	2014
Alta Dirección	1	-
Administración	1	-
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>-</b>

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2015		2014	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1			
Dirección		1		
Otros	1			
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

El número medio de empleados a 31 de diciembre de 2015 ha sido de 2 personas.

Otros Gastos de explotación

El desglose de los otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	2015	2014
Arrendamientos y cánones	(37.679)	-
Reparaciones y Conservación	(176.973)	-
Servicios Profesionales Independientes	(133.206)	(66.153)
Primas de seguros	(380)	-
Servicios bancarios y similares	(388)	(46)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(2.685)	(8.131)
Otros servicios	(93.841)	-
<b>Total Otros Gastos de explotación</b>	<b>(445.152)</b>	<b>(74.330)</b>

Dentro del epígrafe arrendamientos y cánones se registra el gasto por el alquiler de la entreplanta del edificio donde la Sociedad tiene su denominación social y propiedad de su participada Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. Así, el gasto por reparaciones y conservación recoge los gastos incurridos para la acomodación.

MEMORIA ABREVIADA 2015

(Expresada en Euros)

En el epígrafe de servicios profesionales independientes, se incluyen los gastos de asesoría contable y de gestión que la sociedad tiene contratados.

Resultado financiero

El desglose del Resultado financiero a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	2015	2014
<b>Gastos financieros:</b>		
Por Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	(281.031)	(57.237)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(281.031)</b>	<b>(57.237)</b>

**16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

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

- Socios de la sociedad, IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. (desde el 5 de noviembre de 2015), D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri y D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri (hasta el 5 de noviembre de 2015).
- 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 la Sociedad.
- Las sociedades que componen el grupo Jaba (Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U., Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U., Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U., Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.).

El detalle de las transacciones con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015	2014
<b>Arrendamientos y cánones (Nota 15)</b>	<b>(37.679)</b>	-
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	(37.679)	-
<b>Ingresos empresas del grupo y vinculadas (Nota 15)</b>	<b>593.414</b>	<b>13</b>
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	25.959	-
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	292.975	-
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	176.982	-
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	94.448	13
- Company Iqbal Petroleum, S.L.	24	-
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	3.026	-
<b>Gastos financieros con empresas del grupo y vinculadas (Nota 15)</b>	<b>(281.031)</b>	<b>(57.237)</b>
- Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	(281.012)	(57.237)
- Company Iqbal Petroleum, S.L.	(19)	-

El detalle de los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

**MEMORIA ABREVIADA 2015**

(Expresada en Euros)

	2015	2014
<b>Inversiones financieras a largo plazo (Nota 10)</b>	<b>4.950</b>	-
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	4.950	-
<b>Créditos empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 10)</b>	<b>11.678.477</b>	<b>15.000</b>
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	1.096.000	-
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	1.316.794	-
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	2.864.622	-
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	5.901.061	15.000
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	500.000	-
<b>Créditos empresas del grupo y vinculadas a corto plazo</b>	<b>329.902</b>	<b>13</b>
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	49.290	-
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	38.326	-
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	131.337	-
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	94.461	13
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	3.026	-
- Cuenta corriente con socios y administradores	13.462	-
<b>Inversiones financieras a corto plazo (Nota 10)</b>	<b>300.000</b>	-
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	300.000	-
<b>Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo (Nota 12)</b>	<b>(12.496.201)</b>	<b>(6.853.000)</b>
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	(12.496.201)	(6.853.000)
<b>Deudas con empresas del grupo y vinculadas a corto plazo (Nota 12)</b>	<b>(442.523)</b>	<b>(57.428)</b>
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	(437.554)	(57.428)
- Company IQBAL Petroleum, S.L.	(19)	-
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	(4.950)	-

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

## **17. ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN**

### **Retribuciones a los Administradores**

Durante el ejercicio 2015 los administradores no percibieron retribución alguna por su cargo, excepto D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (vicepresidente del Consejo de Administración y Consejero delegado) que ha sido contratado por la Sociedad y desempeña el cargo de Alta dirección de la Soceidad.

La remuneración total pagada en el ejercicio 2015 al personal de alta dirección asciende a un importe de 186.341 euros, de los cuales 75.000 euros corresponden a sueldos y salarios y 111.341 euros representan otros costes devengados en el ejercicio por gastos diversos.

A 31 de diciembre de 2015 no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto al personal de alta dirección ni los administradores.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha concedido un préstamo al personal de alta dirección por importe de 500.000 euros (Nota 16). La Sociedad mantiene un depósito a corto plazo a 31 de diciembre de 2015 por importe de 300.000 euros, depositado como garante de D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.

MEMORIA ABREVIADA 2015  
(Expresada en Euros)

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 ejercitar.

Operaciones con Administradores

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como establecen los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales abreviadas.

Los Administradores de la Sociedad no han comunicado ninguna situación de conflicto de interés que haya de ser informada.

Los Administradores no han llevado a cabo, durante los ejercicios 2015 y 2014, operaciones vinculadas ajenas al tráfico ordinario o que no se hayan realizado en condiciones normales de mercado con la Sociedad o con las sociedades del grupo.

**18. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO**

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a proveedores es el siguiente:

	<u>2015</u>
	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	34
Ratio de operaciones pagadas	13,71
Ratio de operaciones pendientes de pago	86,29
	<u>Euros</u>
Total pagos realizados	276.979
Total pagos pendientes	106.279

**19. COMPROMISOS**

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad no tenía avales prestados a terceros.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad no tiene contraídos compromisos con terceros.

**20. HONORARIOS DE AUDITORÍA**

Los honorarios percibidos durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por servicios de auditoría de cuentas han ascendido a 11.360 euros (2.000 euros en 2014) y 7.660 euros por otros servicios relacionados con la auditoría.

Asimismo, no se han devengado honorarios durante el ejercicio por otras sociedades que utilizan la marca PwC.

**21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Con fecha 8 de marzo de 2016 la Sociedad ha publicado el Documento informativo de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (MAB-SOCIMI) de la totalidad de sus acciones. Con fecha 11 de marzo de 2016 la Sociedad ha comenzado su cotización en dicho Mercado.

No se han puesto de manifiesto ningún otro hecho o acontecimiento que pueda afectar significativamente a los presentes cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2015.



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2015

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

El Consejo de Administración de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en fecha **14 de abril de 2016**, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri  
Presidente del Consejo de Administración

D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri  
Vicepresidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado

D.ª Nadia Samara Al-Hadidi  
Consejera

D.ª M.ª Gema Sanz Sanz  
Consejera

D. Ignacio Aragón Alonso  
Secretario Consejero

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**

Informe de auditoría independiente,  
Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2015  
e Informe de Gestión consolidado al 31 de diciembre de 2015



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

### **Informe sobre las cuentas anuales consolidadas**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

#### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas.*

Los administradores de la sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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

*Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Iñaki Goirienea Basualdu

20 de abril de 2016



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/09644  
COPIA GRATUITA

Informe sujeto a la normativa  
reguladora de la actividad de  
auditoría de cuentas en España

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

---

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
ELABORADAS CONFORME A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE  
INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) ADOPTADAS POR LA UNIÓN  
EUROPEA**

**E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2015**

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014  
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	2015	2014
<b>Activo No Corriente</b>		<b>54.084.444</b>	<b>48.453.201</b>
Inmovilizado intangible	6	8.311	-
Inmovilizado material	7	20.415	-
Inversiones inmobiliarias	8	53.095.448	47.591.830
Créditos a empresas vinculadas	9,10,19	500.000	850.000
Inversiones financieras a largo plazo	9,10	460.270	9.423
Activos por impuesto diferido	15	-	1.948
<b>Activo Corriente</b>		<b>2.544.993</b>	<b>4.109.870</b>
Anticipo de proveedores	9,10	17.753	360.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		93.392	606.827
Clientes por prestación de servicios	9,10	9.102	165.658
Deudores varios	9,10	26	429.354
Otros créditos con las Administraciones públicas	15	84.264	11.815
Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo	9,10	49.303	48.919
Créditos a empresas vinculadas corto plazo		3.026	7.734
Cuenta corriente con socios y administradores		46.277	41.185
Inversiones financieras a corto plazo	9,10	300.000	-
Periodificaciones a corto plazo		1.013	7.922
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.083.532	3.086.202
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>56.629.437</b>	<b>52.563.071</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
	Notas	2015	2014
<b>Patrimonio Neto</b>		<b>18.711.623</b>	<b>13.310.716</b>
<b>Fondos propios</b>	11	<b>19.271.998</b>	<b>13.941.116</b>
Capital		18.309.401	13.659.000
Resultados de ejercicios anteriores		(131.554)	-
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		682.429	282.116
Reservas de consolidación		411.722	-
<b>Ajustes por cambios de valor:</b>	13	<b>(560.375)</b>	<b>(630.400)</b>
Operaciones de cobertura		(560.375)	(630.400)
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>18.711.623</b>	<b>13.310.716</b>
<b>Participaciones no dominante</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>		<b>34.928.398</b>	<b>36.188.324</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>22.432.197</b>	<b>23.400.184</b>
Deudas con entidades de crédito	9,13	21.369.603	22.667.215
Derivados	9,13	560.375	630.400
Otras deudas a largo plazo	9,14	502.219	102.569
<b>Deudas con empresas vinculadas a largo plazo</b>	9,13	<b>-</b>	<b>3.000</b>
<b>Deudas con socios y administradores a largo plazo</b>	9,13	<b>12.496.201</b>	<b>12.785.140</b>
<b>Pasivo Corriente</b>		<b>2.989.416</b>	<b>3.064.031</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	9,13	<b>1.898.332</b>	<b>2.501.186</b>
Deuda con entidades de crédito		1.898.332	2.501.186
<b>Deudas con socios y administradores a corto plazo</b>	9,13	<b>437.573</b>	<b>156.753</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>649.721</b>	<b>406.092</b>
Acreedores varios	9,14	419.207	230.837
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	230.514	175.255
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>3.790</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>56.629.437</b>	<b>52.563.071</b>

Las Notas 1 a 22 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2015.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS  
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresada en Euros)

	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>	<b>16</b>	<b>4.739.269</b>	<b>1.018.854</b>
<b>Gastos de administración</b>	<b>16</b>	<b>(1.351.845)</b>	<b>(452.253)</b>
Servicios exteriores		(1.032.213)	(357.627)
Tributos		(319.609)	(94.626)
Otros gastos por gestión corriente		(23)	-
<b>Gastos de personal</b>	<b>16</b>	<b>(110.112)</b>	-
<b>Amortización de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>8</b>	<b>(636.583)</b>	<b>(128.454)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>9.487</b>	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.650.216</b>	<b>438.147</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>16</b>	<b>12.740</b>	<b>8.582</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>16</b>	<b>(1.980.527)</b>	<b>(420.473)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.967.787)</b>	<b>(411.891)</b>
<b>Diferencia negativa de consolidación</b>	<b>5</b>	-	<b>257.746</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>682.429</b>	<b>284.002</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>15</b>	-	<b>(1.886)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>682.429</b>	<b>282.116</b>
Atribuible a:			
Sociedad dominante		682.429	282.116
Procedente de operaciones continuadas		682.429	282.116
Procedente de operaciones interrumpidas		-	-
Participaciones no dominantes		-	-
 Beneficio en euros por acción básico y diluido de actividades continuadas atribuible a los accionistas (Nota 11)		 0,04	 0,02

Las Notas 1 a 22 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2015.

Handwritten signatures and stamps, including a large signature at the top and several smaller ones below, some with circular stamps.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS  
TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en Euros)

	Nota	2015	2014
<b>Beneficio del ejercicio</b>		682.429	282.116
<b>Otro resultado global:</b>			
<b>Partidas que no se reclasificarán a resultados</b>		-	-
<b>Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados</b>		70.025	(630.400)
Cobertura de flujos de efectivo	13	70.025	(630.400)
<b>Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos</b>		70.025	(630.400)
<b>Resultado global total del ejercicio</b>		752.454	(348.284)
<b>Atribuible a:</b>			
- Propietarios de la dominante		752.454	(348.284)
- Participaciones no dominantes		-	-
<b>Resultado global total del ejercicio</b>		752.454	(348.284)
<b>Resultado global total atribuible a los accionistas de capital:</b>			
- Actividades que continúan		752.454	(348.284)
- Actividades interrumpidas		-	-

Las Notas 1 a 22 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2015.







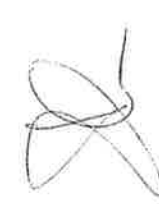
**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**  
(Expresado en Euros)

	Capital	Resultado negativo ejercicios anteriores	Reservas consolidación	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio Neto
<b>SALDO AL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014</b>	13.659.000	-	-	-	-	13.659.000
Resultado del ejercicio	-	-	-	282.116	-	282.116
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	(630.400)	(630.400)
<b>Resultado global del ejercicio</b>	-	-	-	<b>282.116</b>	<b>(630.400)</b>	<b>(348.284)</b>
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2014</b>	13.659.000	-	-	282.116	(630.400)	13.310.716
Corrección de error (neta de impuestos)	-	-	(1.948)	-	-	(1.947)
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2014 AJUSTADO</b>	13.659.000	-	(1.948)	282.116	(630.400)	13.308.769
Resultado del ejercicio	-	-	-	682.429	-	682.429
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	70.025	70.025
<b>Resultado global del ejercicio</b>	-	-	-	<b>682.429</b>	<b>70.025</b>	<b>752.454</b>
Ingresos de acciones emitidas	4.650.401	-	-	-	-	4.650.401
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>4.650.401</b>	-	-	-	-	<b>4.650.401</b>
Distribución del resultado	-	(131.554)	413.670	(282.116)	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2015</b>	18.309.401	(131.554)	411.722	682.429	(560.375)	18.711.623

Las Notas 1 a 22 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2015.






ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS  
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en Euros)

	2015	2014
<b>Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>		
<b>Beneficio del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>682.429</b>	<b>284.002</b>
Ajustes por:		
- Amortización de inversiones inmobiliarias	636.583	128.454
- Ingresos financieros	(9.714)	(8.582)
- Gastos financieros	1.977.501	420.473
- Diferencia negativa de consolidación	-	(257.746)
Variaciones en capital circulante (excluidos los efectos de la adquisición y diferencias de cambio en consolidación):		
- Clientes y otras cuentas a cobrar	855.682	(583.109)
- Proveedores y otras cuentas a pagar	247.419	304.734
<b>Efectivo generado por las operaciones</b>	<b>4.389.900</b>	<b>288.226</b>
Intereses pagados	(1.600.428)	(324.855)
Impuestos pagados	-	-
<b>Efectivo neto generado por actividades de explotación</b>	<b>2.789.472</b>	<b>(36.629)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		
Adquisición de dependiente, neta de efectivo adquirido	-	1.117.369
Adquisiciones de inmovilizado material	(20.415)	-
Adquisiciones de activos intangibles	(8.311)	-
Adquisiciones de inversiones inmobiliarias	(6.140.201)	-
Adquisición de activos financieros	(750.847)	(9.423)
Préstamos concedidos a partes vinculadas	(500.384)	(51.258)
Reembolsos de préstamos recibidos de partes vinculadas	850.000	-
Intereses recibidos	9.714	-
Dividendos recibidos	-	-
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(6.560.444)</b>	<b>1.056.688</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>		
Ingresos por recursos ajenos	5.133.755	2.607.420
Reembolso de recursos ajenos	(2.365.453)	(541.277)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiación</b>	<b>2.768.302</b>	<b>2.066.143</b>
<b>(Disminución)/aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>(1.002.670)</b>	<b>3.086.202</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	3.086.202	-
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio</b>	<b>2.083.532</b>	<b>3.086.202</b>

Las Notas 1 a 22 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2015.

## **1- INFORMACIÓN GENERAL**

La sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad o la Sociedad dominante), a que se refiere la presente memoria consolidada fue constituida mediante Escritura Pública el 25 de septiembre de 2014 y tiene su domicilio social y fiscal en c/ María de Molina, 37 bis, 28006, Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción, 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.

### Sociedades dependientes:

Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. es la sociedad dominante del grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias (en adelante el Grupo) poseyendo el 100% del capital de las sociedades que conforman el grupo y que son las siguientes:

- Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., constituida el 9 de septiembre de 2013.
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., constituida el 28 de noviembre de 2013.
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., constituida el 20 de mayo de 2014.
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., constituida el 26 de septiembre de 2014.

Todas las sociedades dependientes tienen definido su objeto social de la misma manera que la sociedad dominante.

La sociedad Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U. se constituyó el 9 de septiembre de 2013. El 26 de septiembre de ese mismo año la sociedad adquirió el edificio situado en la calle María de Molina 37, bis, de Madrid, que registró como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 3.000.000 euros.

La sociedad Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. se constituyó el 28 de noviembre de 2013. El 24 de enero de 2014 la sociedad ha adquirido el edificio situado en la calle Arturo Soria, 125 de Madrid, que ha registrado como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 8.559.000 euros.

La sociedad Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. se ha constituido el 20 de mayo de 2014. El 22 de agosto del 2014 la sociedad ha adquirido el edificio situado Alcobendas (Madrid), que ha registrado como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad dominante adquirió el 31% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 2.100.000 euros.

Posteriormente, con fecha 16 de diciembre de 2014, la Sociedad, como socio único de Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U, acordó la ampliación de capital de dicha sociedad en un importe de 4.650.401 euros, que suscribió y desembolsó totalmente. Para el desembolso de esta ampliación de capital, la Sociedad recibió un préstamo de sus socios. A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad dominante posee el 100% de las participaciones de esta sociedad.

La sociedad Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. se constituyó el 26 de septiembre de 2014 con un capital social de 3.000 euros. La actividad de la sociedad ha comenzado durante el ejercicio 2015 tras la adquisición de un complejo de oficinas (Nota 8).

Todas las sociedades dependientes tienen como objeto social 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 los mismos. La principal actividad desarrollada por las sociedades dependientes es la tenencia y explotación de edificios de oficinas.

Las sociedades dependientes, al cumplir los requisitos establecidos en la ley 11/2009, modificada por la ley 16/2012, se han acogido al régimen fiscal especial de SOCIMIS, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el impuesto sobre sociedades. Dichos requisitos son, además del objeto social antes definido, los siguientes:

- Invertir al menos el 80% del valor del activo en: bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento; terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición; y/o participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades que tengan por objeto social el de las SOCIMI.
- El 80 % de las rentas (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), deberá provenir de: arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades que no formen grupo con independencia de la residencia, y/o dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.
- Los bienes inmuebles que integren el activo deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, incluyendo el tiempo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.
- Las acciones o participaciones en el capital deberán mantenerse en el activo 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.

## **2- BASES DE PRESENTACIÓN**

### **1. Imagen fiel:**

Las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2015 de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el día 14 de abril de 2016, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-EU), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo y modificaciones posteriores, y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2015

(Expresada en Euros)

La preparación de estados financieros conformes con las NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.5 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

La moneda funcional y de presentación del Grupo es el euro.

Las cifras incluidas en estas cuentas anuales consolidadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2. Adopción NIIF-UE

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2015

- CINIIF 21 “Gravámenes”
- Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2011 – 2013: Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:
  - NIIF 3 “Combinaciones de negocios”: Excepciones al alcance para negocios conjuntos.
  - NIIF 13 “Valoración del valor razonable”: Alcance de la “excepción de cartera” disponible en NIIF 13.
  - NIC 40 “Inversiones inmobiliarias”: Interrelación entre NIC 40 y NIIF 3 cuando se clasifica un inmueble como inversión inmobiliaria o inmueble ocupado por el dueño.

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación a los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2015

A la fecha de firma de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación y cuya aplicación obligatoria es a partir del ejercicio 2016, si bien el Grupo no las ha adoptado con anticipación

- Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2010 – 2012: Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:
  - NIIF 2 “Pagos basados en acciones”
  - NIIF 3 “Combinaciones de negocios”
  - NIIF 8 “Segmentos de explotación”: Información a revelar sobre la agregación de segmentos de explotación y conciliación del total de los activos asignados a los segmentos sobre los que se informa con los activos de la entidad.
  - NIC 16 “Inmovilizado material” y NIC 38 “Activos intangibles”
  - NIC 24 “Información a revelar sobre partes vinculadas”
- NIC 19 (Modificación) “Planes de prestación definida: Aportaciones de los empleados”
- NIIF 11 (Modificación) “Contabilización de las adquisiciones de participaciones en las operaciones conjuntas”
- NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación) “Aclaración de los métodos aceptables de amortización”
- Proyecto de mejoras, Ciclo 2012 – 2014: Las principales modificaciones se refieren a:
  - NIIF 5, “Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas”
  - NIIF 7, “Instrumentos financieros: Información a revelar”
  - NIC 19, “Retribuciones a los empleados”
  - NIC 34, “Información financiera intermedia”

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2015  
(Expresada en Euros)

- NIC 1 (Modificación) “Iniciativa sobre información a revelar”
- NIC 27 (Modificación) “Método de la participación en los estados financieros separados”

Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes”
- NIIF 9 “Instrumentos financieros”
- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”
- NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Entidades de inversión: Aplicando la excepción a la consolidación”
- NIIF 16 “Arrendamientos”
- NIC 12 (Modificación) “Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas”
- NIC 7 (Modificación) “Iniciativa sobre información a revelar - Modificaciones de la NIC 7”

Actualmente, la Dirección del Grupo está evaluando los impactos potenciales en las cuentas anuales consolidadas derivados de la aplicación de los estándares arriba mencionados, si bien no se esperan impactos significativos.

### 3. Consolidación

#### a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo (25 de septiembre de 2014), y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Cualquier contraprestación contingente a transferir por el Grupo se reconoce a su valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente que se considere un activo o un pasivo se reconocen de acuerdo con la NIC 39 en resultados o como un cambio en otro resultado global. La contraprestación contingente que se clasifique como patrimonio neto no se valora de nuevo y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2015

(Expresada en Euros)

4. Información financiera por segmentos:

Un segmento de operación es un componente que desarrolla actividades de negocio por las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por el Consejo de Administración de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A en la toma de decisiones de explotación de la entidad, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

El Grupo considera en su definición por segmentos, desglosarlos por inversiones inmobiliarias. Así, los segmentos de operación del Grupo son los siguientes:

- Edificio c/ María de Molina, que incluye todas las operaciones relacionadas con la actividad de arrendamiento de dicho edificio.
- Edificio c/ Arturo Soria, que incluye todas las operaciones relacionadas con la actividad de arrendamiento de dicho edificio.
- Edificio Alcobendas, que incluye todas las operaciones relacionadas con la actividad de arrendamiento de dicho edificio.
- Complejo inmobiliario Citypark Ronda de Dalt, que incluye todas las operaciones relacionadas con la actividad de arrendamiento de dicho complejo.
- Otros, que incluye toda la actividad de financiación de la sociedad dominante al resto de empresas del grupo.

Los resultados e inversiones por segmentos para los períodos de referencia son los siguientes:

	Edificio c/ María de Molina	Edificio c/ Arturo Soria	Edificio Alcobendas	Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	Otros	Eliminacione s	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	443.766	1.490.998	2.112.605	729.579	593.414	(631.093)	4.739.269
Otros gastos de explotación	(203.671)	(130.819)	(518.896)	(90.986)	(445.152)	37.679	(1.351.845)
Gastos de personal	(2.100)				(108.012)	-	(110.112)
Amortización del inmovilizado	(53.233)	(199.500)	(261.450)	(122.400)		-	(636.583)
Otros resultados	6.046		3.441			-	9.487
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>190.808</b>	<b>1.160.679</b>	<b>1.335.700</b>	<b>516.193</b>	<b>40.250</b>	<b>(593.414)</b>	<b>2.650.216</b>
Ingresos financieros	11.567	111	15.510	548	-	(14.996)	12.740
Gastos financieros	(246.271)	(937.141)	(575.479)	(172.728)	(281.031)	232.123	(1.980.527)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(234.704)</b>	<b>(937.030)</b>	<b>(559.969)</b>	<b>(172.180)</b>	<b>(281.031)</b>	<b>217.127</b>	<b>(1.967.787)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(43.896)</b>	<b>223.649</b>	<b>775.731</b>	<b>344.013</b>	<b>(240.781)</b>	<b>(376.287)</b>	<b>682.429</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(43.896)</b>	<b>223.649</b>	<b>775.731</b>	<b>344.013</b>	<b>(240.781)</b>	<b>(376.287)</b>	<b>682.429</b>

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2015  
(Expresada en Euros)

	Edificio c/ Maria de Molina	Edificio c/ Arturo Soria	Edificio Alcobendas	Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	Otros	Eliminacione s	TOTAL
<b>Activo No Corriente</b>	<b>7.462.104</b>	<b>18.898.571</b>	<b>21.391.931</b>	<b>6.021.760</b>	<b>30.033.189</b>	<b>(29.723.111)</b>	<b>54.084.444</b>
Inmovilizado intangible					8.311	-	8.311
Inmovilizado material					20.415	-	20.415
Inversiones inmobiliarias	7.159.710	18.898.571	20.960.992	5.904.929	-	171.246	53.095.448
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	245.930	-	153.000	-	29.990.477	(29.889.407)	500.000
Inversiones financieras a largo plazo	56.464		277.939	116.831	13.986	(4.950)	460.270
Activos por impuestos diferidos						-	-
<b>Activo Corriente</b>	<b>422.960</b>	<b>358.020</b>	<b>723.778</b>	<b>477.544</b>	<b>966.146</b>	<b>(403.455)</b>	<b>2.544.993</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	35.521	-	4.263	26	83.884	(12.549)	111.145
Inversiones a corto plazo en empresas del grupo y asociadas	43.314	4.095	52.898	10.000	329.902	(390.906)	49.303
Inversiones financieras a corto plazo					300.000	-	300.000
Periodificaciones a corto plazo					1.013	-	1.013
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	344.125	353.925	666.617	467.518	251.347	-	2.083.532
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7.885.064</b>	<b>19.256.591</b>	<b>22.115.709</b>	<b>6.499.304</b>	<b>30.999.335</b>	<b>(30.126.566)</b>	<b>56.629.437</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>4.649.789</b>	<b>9.406.891</b>	<b>13.935.032</b>	<b>6.017.892</b>	<b>12.496.201</b>	<b>(11.582.357)</b>	<b>34.923.448</b>
Deudas a largo plazo	3.550.789	7.694.167	11.070.410	116.831	-	(4.950)	22.427.247
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.099.000	1.712.724	2.864.622	5.901.061	12.496.201	(11.577.407)	12.496.201
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>542.621</b>	<b>1.022.373</b>	<b>1.119.953</b>	<b>146.806</b>	<b>566.068</b>	<b>(403.455)</b>	<b>2.994.366</b>
Deudas a corto plazo	279.132	850.000	769.200	-	-	-	1.898.332
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	106.271	83.663	205.378	94.461	442.523	(395.856)	536.440
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	153.428	88.710	145.375	52.345	123.545	(7.599)	555.804
Periodificaciones a cp	3.790					-	3.790
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>7.885.064</b>	<b>19.256.591</b>	<b>22.115.709</b>	<b>6.499.304</b>	<b>30.999.335</b>	<b>(30.126.566)</b>	<b>56.629.437</b>

5. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

La preparación de las cuentas anuales consolidadas exige el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

- *Valoración de inversiones financieras*

El valor razonable de los instrumentos financieros que se comercializan en mercados activos se basa en los precios de mercado a la fecha de Balance consolidado. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.



El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Grupo utiliza una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del Balance consolidado. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el importe en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

- *Valoración de las 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, el Grupo ha encargado una valoración en el ejercicio a un experto valorador, sin que se haya puesto de manifiesto deterioro de valor de las mismas.

El Grupo 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 del ejercicio en el que se realiza el cambio.

- *Impuesto sobre beneficios y activos por impuesto diferido*

El Grupo está acogido 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), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

### **3- POLÍTICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio 2015, de acuerdo con las establecidas por las NIIF-UE son las siguientes:

a) *Inmovilizado intangible*

Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (4 años).

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2015

(Expresada en Euros)

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles.

b) Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	<u>Años vida útil estimada</u>
Mobiliario	10 años

c) Inversiones inmobiliarias

El coste de adquisición de una inversión inmobiliaria comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible (por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costes asociados a la transacción), menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

Los terrenos no se amortizan. La amortización en otros activos 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, que se indican a continuación:

- Contrucciones 33 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inversiones inmobiliarias se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en la cuenta de resultados dentro de "Otras (pérdidas)/ganancias – netas".

d) Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, como el Fondo de comercio, no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas para pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por el importe en que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable, calculado como el mayor entre el valor razonable del activo menos el más elevado de los costes de venta y el valor en uso.

A los efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que han sido deteriorados, se revisan a la fecha de cierre para la reversión de la pérdida.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. A estos efectos, el Grupo a cada cierre de ejercicio encarga una valoración a un experto valorador. A 31 de diciembre de 2015 la Dirección del Grupo ha encargado el informe a un experto independiente sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias, concluyendo que no es necesario registrar ninguna provisión por deterioro (Nota 8).

e) Activos financieros

*Créditos y partidas a cobrar*

Los créditos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y no están destinados a ser comercializados en el corto plazo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses después de la fecha del balance. Estos se clasifican como activos no corrientes. Créditos y cuentas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance consolidado.

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable, incluyendo los costes de transacción directamente atribuibles, y posteriormente, se valoran a su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. Las correcciones valorativas necesarias por deterioro se llevan a cabo cuando existe una evidencia objetiva de que no se cobrará. El importe de la provisión es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente neto de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados utilizando el tipo de interés efectivo. Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costes de transacción atribuibles a ellos, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los pagos de intereses devengados utilizando el tipo de interés efectivo, que es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento en línea con la estimación de flujos de efectivo hasta su vencimiento. Los créditos por ventas que vencen en menos de un año se registran a su valor nominal, tanto en el reconocimiento inicial y medición posterior, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al cierre del ejercicio, al menos, se realizan las correcciones valorativas necesarias para deteriorar las cuentas y partidas a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no se van a cobrar todas las partidas registradas.

El importe de la pérdida por deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente

de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo vigente a la fecha de su reconocimiento inicial. Correcciones de valor y reversiones, en su caso, se registran en la cuenta de resultados consolidada.

*Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*

En este epígrafe se incluyen el efectivo en caja, depósitos a la vista con entidades financieras y otras inversiones de gran liquidez a corto plazo con una duración máxima de tres meses a contar desde la fecha de adquisición de vencimiento original.

f) *Pasivos financieros*

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

g) *Instrumentos financieros derivados y actividades de cobertura*

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se firma el contrato de derivados. Con posterioridad al reconocimiento inicial, se vuelven a valorar a su valor razonable. El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo. Los derivados se pueden designar como:

- (a) coberturas del valor razonable de activos o pasivos reconocidos o compromisos en firme (cobertura del valor razonable);
- (b) coberturas de un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo); o
- (c) coberturas de una inversión neta en una operación en el extranjero (cobertura de inversión neta).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el Grupo mantiene derivados designados como de cobertura de flujos de efectivo.

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Una cobertura se considera altamente eficaz cuando los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de los elementos objeto de cobertura se compensan con el cambio en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura con una efectividad comprendida en un rango del 80% al 125%.

Los valores razonables de ciertos instrumentos derivados utilizados a efectos de cobertura se desglosan en la Nota 13. Los movimientos en la reserva de cobertura incluida en el patrimonio neto se muestran en el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos. La totalidad del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es superior a 12 meses, y como activo o pasivo corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es inferior a 12 meses. Los derivados de negociación se clasifican como activos o pasivos corrientes.

#### Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el otro resultado global. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados dentro de «otras (pérdidas)/ganancias - netas». Los administradores han considerado que el riesgo de crédito no es significativo.

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de resultados en los periodos en que la partida cubierta afecta al resultado (por ejemplo, cuando la venta prevista cubierta tiene lugar). La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de las permutas de tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados dentro de «ingresos / gastos financieros». Sin embargo, cuando la transacción prevista que se cubre conlleva el reconocimiento de un activo no financiero (por ejemplo, existencias o inmovilizado material), las pérdidas y ganancias anteriormente diferidas en el patrimonio neto se traspasan desde patrimonio y se incluyen en la valoración inicial del coste del activo.

Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando se dejan de cumplir los requisitos exigidos para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en la cuenta de resultados. Cuando se espera que la transacción prevista no se vaya finalmente a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se traspasa inmediatamente a la cuenta de resultados dentro de «otras (pérdidas)/ganancias - netas».

#### h) Capital social

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2015

(Expresada en Euros)

Cuando cualquier entidad del Grupo adquiere participaciones de la Sociedad (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible (neto de impuesto sobre las ganancias) 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 participaciones 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) Beneficio por acción*

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por la Sociedad

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilusivas. La Sociedad tiene dos clases de acciones ordinarias potenciales dilusivas: deuda convertible y opciones sobre acciones. Se asume que la deuda convertible se convierte en acciones ordinarias y el beneficio neto se ajusta para eliminar el gasto por intereses neto del efecto fiscal. En el caso de las opciones sobre acciones, se efectúa un cálculo para determinar el número de acciones que podrían haberse adquirido a valor razonable (el precio medio anual de la acción de la Sociedad) en base al valor monetario de los derechos de suscripción de las opciones sobre acciones pendientes. El número de acciones calculado de acuerdo con lo anterior se compara con el número de acciones que se habrían emitido asumiendo el ejercicio de las opciones sobre acciones.

*j) Impuestos corrientes y diferidos*

El gasto por impuestos del periodo comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y sus dependientes y en los que generan bases positivas imponibles. La dirección evalúa 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.

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 los estados financieros consolidados. 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 y 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 el Grupo pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga al Grupo 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 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.

El Grupo está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 30 de septiembre de 2014 con efecto retroactivo 1 de enero, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

#### *k) Reconocimiento de ingresos*

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios prestados, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades del Grupo que se describen a continuación.

El Grupo presta servicios de arrendamiento de oficinas a sus clientes. Para la prestación de servicios, los ingresos se reconocen en el periodo contable en que se presta el arrendamiento.

#### *Ingresos por intereses*

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando un préstamo o una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, el Grupo reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivo estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen usando el tipo de interés efectivo original.

*Ingresos por prestación de servicios*

El Grupo presta servicios de arrendamiento de las oficinas de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias.

Los ingresos por la prestación de servicios del Grupo se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los ingresos por prestación de servicios del Grupo recogen las estimaciones de las rentas escalonadas (incentivos por arrendamiento) calculadas en base a los importes suscritos en contrato y sobre la base de la mejor estimación de la duración del mismo, al objeto de que el importe de arrendamientos se recoja sobre la base de un sistema lineal.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

*l) Arrendamientos*

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte significativa de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

*m) Operaciones con partes vinculadas*

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

Las operaciones entre la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes, han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan.

No obstante lo anterior, en las transacciones cuyo objeto sea un negocio, que incluye las participaciones en el patrimonio neto que otorguen el control sobre una empresa que constituya un negocio, el Grupo sigue el siguiente criterio:

*a) Aportación no dineraria*

En las aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo, tanto la sociedad aportante como la adquirente valoran la inversión por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en que se realiza la operación. A estos efectos, se utilizan las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

*b) Fusión y escisión*



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2015

(Expresada en Euros)

- 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 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.

La información comparativa del ejercicio precedente no se reexpresa para reflejar los efectos de la fusión o escisión, aun cuando las sociedades intervinientes en la operación hubieran formado parte del Grupo en dicho ejercicio.

*c) Reducción de capital, reparto de dividendos y disolución*

En aquellos casos en los que el negocio en el que se materializa la reducción de capital, se acuerda el pago de dividendo o se cancela la cuota de liquidación del socio permanezca en el Grupo, la empresa cedente contabilizará la diferencia entre la deuda con el socio y el valor contable del negocio entregado en una partida de reservas. La cesionaria registra el negocio de acuerdo con las normas para fusiones y escisiones indicadas anteriormente.

*n) Combinación de negocios*

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registra conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas.

Las operaciones de fusión o escisión distintas de las anteriores y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

*o) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental*

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio del Grupo con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

#### 4- FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

##### 4.1 Gestión del riesgo financiero

Las actividades del Grupo exponen al mismo a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo. El Grupo emplea instrumentos financieros derivados para cubrir determinadas exposiciones al riesgo.

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores con arreglo a políticas aprobadas. Se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros del Grupo.

- *Riesgo de mercado*

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante los ejercicios 2015 y 2014, los recursos ajenos del Grupo a tipo de interés variable estaban denominados en euros.

El Grupo 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, el Grupo calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes que soportan un interés.

En determinados casos, el Grupo realiza operaciones de cobertura de tipo de interés, designados formalmente como de cobertura contable.

La estructura de deuda bancaria a 31 de diciembre de 2015 y 2014, una vez consideradas las coberturas a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	2015	2014
Tipo de interés fijo	3.725.085	11.788.800
Tipo de interés variable	19.542.850	13.379.601
<b>Total</b>	<b>23.267.935</b>	<b>25.168.401</b>

La sensibilidad del resultado y del patrimonio (Ajustes por cambios de valor) a la variación de los tipos de interés incluyendo el impacto del swap es la siguiente:

	Incremento/descenso en el tipo de interés (puntos básicos)	Efecto en el resultado antes de impuestos	Efecto en el patrimonio antes de impuestos
2015	+100	-	11.945
	-100	-	11.945
2014	+100	-	80.010
	-100	-	80.010

- *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 del Grupo. Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito.

- *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.

El Grupo realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez del Grupo, 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 el Grupo no incumpla los límites ni los índices ("covenants") establecidos por la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda del Grupo, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y los requisitos regulatorios o legales externos.

El exceso de efectivo mantenido por las entidades operativas por encima del saldo exigido a efectos de la gestión del capital circulante se traspasa a otras sociedades del Grupo, dependiendo de las necesidades de efectivo y liquidez de cada una de ellas en cada momento.

En la tabla que se muestra a continuación se incluye un análisis de los pasivos financieros no derivados del Grupo y los pasivos financieros derivados que se liquidan por un importe neto, agrupados según fechas de vencimiento considerando el periodo restante en la fecha de balance hasta su fecha de vencimiento contractual. Los pasivos financieros derivados se incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del calendario de los flujos de efectivo. Las cantidades que se muestran en la tabla son los flujos de efectivo contractuales sin descontar.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2015  
(Expresada en Euros)

	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	TOTAL
<b>Deudas</b>	<b>1.898.332</b>	<b>1.958.087</b>	<b>1.969.195</b>	<b>2.163.046</b>	<b>1.981.402</b>	<b>14.360.467</b>	<b>24.330.529</b>
Deudas con entidades de crédito	1.898.332	1.903.745	1.852.364	1.996.235	1.981.402	13.635.857	23.267.935
Derivados	-	-	-	-	-	560.375	560.375
Fianzas	-	54.342	116.831	166.811	-	164.235	502.219
<b>Deudas con asociadas, socios y administradores</b>	<b>437.573</b>	-	-	-	-	<b>12.496.201</b>	<b>12.933.774</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>419.207</b>	-	-	-	-	-	<b>419.207</b>
Acreeedores varios	419.207	-	-	-	-	-	419.207
<b>TOTAL</b>	<b>2.755.112</b>	<b>1.958.087</b>	<b>1.969.195</b>	<b>2.163.046</b>	<b>1.981.402</b>	<b>26.856.668</b>	<b>37.683.510</b>

#### 4.2 Gestión del capital

Los objetivos del Grupo a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en marcha y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios mantener una estructura de capital óptima para reducir el coste de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podría ajustar el importe de los dividendos pagados a los propietarios, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

El Grupo monitoriza su estructura de capital sobre la base al ratio de deuda financiera neta/ EBITDA. La deuda financiera neta se calcula en base al total de deuda corriente y no corriente, menos el efectivo y sus equivalentes. El Grupo define el EBITDA como el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización, excluyendo las partidas de ingresos o gastos extraordinarios y/o no recurrentes. La conciliación del EBITDA con el Resultado Operativo es el siguiente:

	2015	2014
<b>Resultado operativo</b>	<b>2.650.216</b>	<b>438.147</b>
Amortización	(636.583)	(128.454)
<b>EBITDA (*)</b>	<b>3.286.799</b>	<b>566.601</b>
<b>Deuda no corriente</b>	<b>22.427.247</b>	<b>23.400.184</b>
- Préstamos bancarios	21.929.978	23.297.615
- Otros pasivos financieros	497.269	102.569
<b>Deuda corriente</b>	<b>2.317.539</b>	<b>2.732.023</b>
- Préstamos bancarios	1.898.332	2.501.186
- Otros pasivos financieros	419.207	230.837
<b>Efectivo y otros equivalentes</b>	<b>2.083.532</b>	<b>3.086.202</b>
<b>Deuda financiera neta (**)</b>	<b>22.661.254</b>	<b>23.046.005</b>
<b>Deuda financiera neta / EBITDA</b>	<b>6,89</b>	<b>40,67</b>

(\*) EBITDA: Beneficio de explotación recurrente y Neto de operaciones financieras, más Dotación a la amortización, más Deterioro del inmovilizado, más Gastos financieros

(\*\*) Deuda financiera neta: Deuda con entidades de crédito a corto y largo plazo, menos Efectivo y equivalentes al efectivo

#### 4.3 Estimación del valor razonable

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer el Grupo para instrumentos financieros similares.

El valor razonable de los instrumentos derivados contratados por el Grupo se basa en el precio de cotización de instrumentos idénticos en un mercado activo.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se basa en la estimación de sus flujos de caja libre futuros (Nota 8).

### **5- COMBINACIÓN DE NEGOCIOS**

Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones de Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 3.000.000 euros; el 100% de las participaciones de Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 8.559.000 euros; y el 31% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 2.100.000 euros.

Posteriormente, con fecha 16 de diciembre de 2014, la Sociedad, como socio único de Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U, acordó la ampliación de capital de dicha sociedad en un importe de 4.650.000 euros, que suscribió y desembolsó totalmente.

La sociedad Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. se constituyó el 26 de septiembre de 2014 con un capital social de 3.000 euros.

El coste total de la combinación de negocios ascendió a 18.312.000 euros.

El detalle de los activos netos adquiridos al 30 de septiembre de 2014 y la diferencia negativa de consolidación fue el siguiente:

ACTIVO	Valor en libros (Euros)	Valor razonable (Euros)
<b>Activo No Corriente</b>	<b>48.402.874</b>	<b>48.574.119</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>47.549.040</b>	<b>47.720.285</b>
Terrenos	27.430.623	27.430.623
Construcciones	20.118.417	20.289.662
<b>Inversiones en empresas vinculadas</b>	<b>850.000</b>	<b>850.000</b>
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>3.834</b>	<b>3.834</b>
<b>Activo Corriente</b>	<b>1.141.087</b>	<b>1.141.087</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>23.718</b>	<b>23.718</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>1.117.369</b>	<b>1.117.369</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>49.543.961</b>	<b>49.715.206</b>

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2015

(Expresada en Euros)

<b>PASIVO</b>		
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>31.044.102</b>	<b>31.044.102</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>25.780.462</b>	<b>25.780.462</b>
Deudas con entidades de crédito	25.709.678	25.709.678
Otras deudas a largo plazo	70.784	70.784
<b>Deudas con socios y administradores a largo plazo</b>	<b>5.263.640</b>	<b>5.263.640</b>
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>101.358</b>	<b>101.358</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>101.358</b>	<b>101.358</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>31.145.460</b>	<b>31.145.460</b>
Valor Razonable Activos netos adquiridos		18.569.746
Coste de adquisición		18.312.000
<b>Diferencia negativa de consolidación</b>		<b>257.746</b>

El importe del resultado neto consolidado del periodo aportado desde la fecha de adquisición ascendió a 157.809 euros de beneficios. Si la adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2014, el Importe neto de la cifra de negocios consolidada hubiera sido 2.216.320 euros.

A la fecha de la adquisición no identificaron identificado pasivos contingentes por lo que no se han reconocido provisiones adicionales a las que figuran en el valor en libros.

## **6- INMOVILIZADO INTANGIBLE**

El detalle y movimiento del epígrafe de Inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2015 y 2014 del balance es el siguiente:

	<b>Aplicaciones informáticas</b>
<b>Saldo a 31-12-2014</b>	-
Coste	-
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	-
Altas	8.311
<b>Saldo a 31-12-2015</b>	<b>8.311</b>
Coste	8.311
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>8.311</b>

A finales del ejercicio 2015, el Grupo ha realizado inversiones en la página web corporativa por importe de 8.311 euros.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2015

(Expresada en Euros)

**7- INMOVILIZADO MATERIAL**

El detalle y movimiento del epígrafe de Inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2015 y 2014 del balance es el siguiente:

	Mobiliario
<b>Saldo a 31-12-2014</b>	-
Coste	-
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	-
Altas	20.415
<b>Saldo a 31-12-2015</b>	<b>20.415</b>
Coste	20.415
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>20.415</b>

A finales del ejercicio 2015, la Sociedad dominante ha adquirido diverso mobiliario para la oficina que mantiene alquilada a la empresa del grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.

**8- INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias es el siguiente:

	Saldo a 31 de diciembre de 2014	Combinación de negocios (Nota 5)	Altas	Saldo a 31 de diciembre de 2015
Terrenos	27.430.623	-	1.299.694	28.730.317
Construcciones	20.505.799	-	4.727.636	25.233.435
Otros	-	-	112.871	112.871
<b>Total Coste</b>	<b>47.936.422</b>	<b>-</b>	<b>6.140.201</b>	<b>54.076.623</b>
Amortización acumulada	(344.592)	-	(636.583)	(981.175)
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>(344.592)</b>	<b>-</b>	<b>(636.583)</b>	<b>(981.175)</b>
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>47.591.830</b>	<b>-</b>	<b>5.503.618</b>	<b>53.095.448</b>

	Saldo a 25 de septiembre de 2014	Combinación de negocios (Nota 5)	Altas	Saldo a 31 de diciembre de 2014
Terrenos	-	27.430.623	-	27.430.623
Construcciones	-	20.505.799	-	20.505.799
<b>Total Coste</b>	<b>-</b>	<b>47.936.422</b>	<b>-</b>	<b>47.936.422</b>
Amortización acumulada	-	(216.137)	(128.455)	(344.592)
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>-</b>	<b>(216.137)</b>	<b>(128.455)</b>	<b>(344.592)</b>
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>-</b>	<b>47.720.285</b>	<b>(128.455)</b>	<b>47.591.830</b>

Las altas del ejercicio 2015 se corresponden principalmente con la adquisición del Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt" y las mejoras que se están realizando en algunos de los inmuebles adquiridos en el ejercicio 2014.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2015  
(Expresada en Euros)

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2015 se corresponden principalmente con los siguientes elementos:

- Edificio de oficinas situado en la calle María de Molina 37Bis, Madrid, adquirido por la sociedad dependiente Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. con fecha 26 de septiembre de 2013, por importe de 7.105.000 euros. Este inmueble está hipotecado en garantía de préstamo hipotecario firmado para la financiación de su adquisición (Nota 13).
- Edificio de oficinas situado en la calle Arturo Soria 125, Madrid, adquirido por la sociedad dependiente Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. adquirido con fecha 24 de enero de 2014, por importe de 19.285.000 euros. Este inmueble está hipotecado en garantía de préstamo hipotecario firmado para la financiación de su adquisición (Nota 13).
- Edificio de oficinas situado en la calle Alcobendas, Madrid, adquirido por la sociedad dependiente Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. adquirido con fecha 22 de agosto de 2014, por importe de 21.315.000 euros. Este inmueble está hipotecado en garantía de préstamo hipotecario firmado para la financiación de su adquisición (Nota 13).
- Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt" situado en la Carretera de Hospitalet nº 147-149, de Cornellá de Llobregat, provincia de Barcelona adquirido con fecha 20 de febrero de 2015, por importe de 5.850.001 euros. Para la adquisición de este inmueble, se formalizó una hipoteca inmobiliaria con la sociedad vendedora (Nota 14).

El uso de dichas inversiones se distribuye en arrendamientos de oficinas principalmente (Nota 16).

Las adquisiciones por parte del Grupo de los inmuebles ha supuesto la subrogación de los contratos de arrendamientos de las oficinas existentes entre los arrendatarios y los anteriores propietarios de los inmuebles a la fecha de la adquisición. Estos contratos tienen una duración de entre 3 y 6 años, siendo la mayor parte renovables a su vencimiento en condiciones de mercado.

A 31 de diciembre de 2015, las inversiones inmobiliarias han aportado al consolidado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 4.724.297 euros (1.018.854 euros al 31 de diciembre de 2014).

El número de metros cuadrados alquilados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 representa un 100% del total de las oficinas disponibles para su alquiler en los edificios.

El importe total de los cobros futuros mínimos por los contratos de arrendamientos firmados al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	<u>Importe</u> <u>(Euros)</u>
Menos de 1 año	3.887.045
Entre 1 y 5 años	11.437.645
Más de 5 años (*)	1.911.420
<b>Total</b>	<b>17.236.110</b>

(\*) Los arrendamientos de las oficinas de los edificios tienen una duración pendiente según contrato de entre uno y cuatro años, prorrogables por periodos iguales, a precio de mercado, una vez llegado el vencimiento. El Grupo estima la renovación de todos los arrendamientos.



### 15- SITUACIÓN FISCAL

La sociedad dominante y sus sociedades participadas, al cumplir los requisitos establecidos en la ley 11/2009, modificada por la ley 16/2012, se han acogido al régimen fiscal especial de SOCIMIS, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el impuesto sobre sociedades. A 31 de diciembre de 2015 todas las sociedades del Grupo tributan de forma individualizada.

El impuesto sobre sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente han de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015	2014
Resultado antes de impuestos (*)	1.058.716	(26.255)
Diferencias permanentes (ajustes de consolidación)	(376.287)	(258.219)
Diferencias permanentes	115.363	-
Diferencias temporarias	-	38.536
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>797.792</b>	<b>(245.938)</b>

(\*) El resultado antes de impuestos se ha calculado como la suma agregada de los resultados antes de impuestos individuales de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

El Grupo no ha realizado pagos a cuenta durante el ejercicio 2015 ni 2014.

A 31 de diciembre de 2015, el Grupo tiene bases imponibles acumuladas pendientes de compensar por importe de 692.088 euros (407.411 euros en 2014).

A 31 de diciembre del 2015, el Grupo tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables y que se han presentado desde su constitución.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales abreviada

El movimiento de los activos por impuesto diferido es el siguiente:

Activos por impuestos diferidos	Bases imponibles negativas	TOTAL
<b>A 25 de septiembre de 2014</b>	-	-
Combinación de negocios	1.948	1.948
Creación / Reversión con cargo a resultados	-	-
<b>A 31 de diciembre de 2014</b>	<b>1.948</b>	<b>1.948</b>
Otros	(1.948)	(1.948)
Creación / Reversión con cargo a resultados	-	-
<b>A 31 de diciembre de 2015</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2015

(Expresada en Euros)

**16- INGRESOS Y GASTOS**

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2015 y 2014, está compuesto, en su práctica totalidad, 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...). En el ejercicio 2015 los ingresos por el arrendamiento de los inmuebles descritos en la Nota 8 han ascendido a 4.739.269 euros (1.018.854 euros en 2014).

Ubicación del Inmueble	2015	2014
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	406.087	84.821
Edificio situado en calle Arturo Soria 125, Madrid	1.490.998	372.134
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	2.112.605	561.899
Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	729.579	-
	<b>4.739.269</b>	<b>1.018.854</b>

Otros gastos de explotación

El detalle del epígrafe a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015	2014
Reparaciones y mantenimiento	385.170	-
Servicios profesionales independientes	283.734	90.089
Primas de seguros	18.546	8.195
Servicios bancarios y similares	5.569	315
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	2.685	8.341
Suministros	77.394	-
Otros servicios	259.116	250.687
Otros gastos por gestión corriente	22	-
Tributos	319.609	94.626
<b>Total Otros Gastos de explotación</b>	<b>1.351.845</b>	<b>452.253</b>

El saldo de Tributos se debe, en su práctica totalidad, al gasto por el Impuesto Sobre Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid, que grava los edificios registrado como inversión inmobiliaria. (Nota 8).

Gastos de Personal

El desglose de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2015 y 2014:

	2015	2014
Sueldos y salarios	101.577	-
Seguridad Social	8.535	-
<b>Total Gastos de personal</b>	<b>110.112</b>	<b>-</b>

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2015	2014
------------	------	------

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2015

(Expresada en Euros)

Alta Dirección	1	-
Dirección	1	-
Otros	1	-
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>-</b>

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2015		2014	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1			
Dirección		1		
Otros	1			
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Resultado financiero

El desglose del Resultado financiero a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue

	2015	2014
<b>Ingresos financieros</b>	<b>12.740</b>	<b>8.582</b>
Con terceros	1.794	-
De grupo (Nota 19)	10.946	8.582
<b>Gastos financieros</b>	<b>(1.980.527)</b>	<b>(420.473)</b>
Por deudas con terceros (Nota 13)	(1.699.496)	(263.911)
Por deudas con socios y empresas vinculadas (Notas 13 y 19)	(281.031)	(156.562)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(1.967.787)</b>	<b>(411.891)</b>

**17- COMPROMISOS**

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 el Grupo no tenía avales prestados a terceros.

Compromisos por arrendamiento operativo (posición arrendador):

El Grupo, como consecuencia de los contratos de alquiler de las oficinas de los inmuebles descritos en la Nota 8, tiene firmados contratos por un periodo de entre 3 y 5 años prorrogables. En la Nota 8 se detallan los ingresos futuros estimados.

## **18- ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN**

### Retribuciones a los Administradores

Durante el ejercicio 2015 los Administradores no percibieron retribución alguna por su cargo, excepto D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (vicepresidente del Consejo de Administración y Consejero delegado) que ha sido contratado por la Sociedad dominante y desempeña el cargo de Alta dirección de la Sociedad.

La remuneración total pagada en el ejercicio 2015 al personal de alta dirección asciende a un importe de 186.341 euros, de los cuales 75.000 euros corresponden a sueldos y salarios y 111.341 euros representan otros costes devengados en el ejercicio por gastos diversos.

A 31 de diciembre de 2015 no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto al personal de alta dirección ni los administradores.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha concedido un préstamo al personal de alta dirección por importe de 500.000 euros (Notas 10 y 19). La Sociedad mantiene un depósito a corto plazo a 31 de diciembre de 2015 por importe de 300.000 euros, depositado como garante de D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.

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 ejercitar.

### Operaciones con Administradores

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como establecen los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales abreviadas.

Los Administradores de la Sociedad no han comunicado ninguna situación de conflicto de interés que haya de ser informada.

Los Administradores no han llevado a cabo, durante los ejercicios 2015 y 2014, operaciones vinculadas ajenas al tráfico ordinario o que no se hayan realizado en condiciones normales de mercado con la Sociedad o con las sociedades del grupo.

## **19- TRANSACCIONES 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. (desde el 5 de noviembre de 2015), D. D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri (hasta el 5 de noviembre de 2015) y Walid Tawfiq Shaker Fakhour.
- 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 la Sociedad.

El detalle de los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

INFORME DE GESTIÓN 2015

**Exposición fiel del negocio y actividades principales**

El Grupo Jaba tiene como objeto social 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 los mismos. La principal actividad desarrollada por las sociedades dependientes es la tenencia y explotación de edificios de oficinas.

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo Jaba dispone de 4 inmuebles situados en Madrid, que se encuentran alquilados al 100%.

Durante el ejercicio 2015 se han obtenido unos ingresos de 4.724.297 euros (1.018.854 euros en 2014) correspondientes al alquiler de los inmuebles y un beneficio neto consolidado por importe de 801.746 euros (282.116 euros en 2014).

La Dirección del Grupo espera que en el ejercicio 2015 haya un crecimiento de los ingresos de los citados inmuebles por el incremento del IPC y renovación de determinados contratos de arrendamiento, además de que este ha sido el primer ejercicio en que el Grupo ha tenido actividad y en el ejercicio que viene se habrán obtenido los ingresos por arrendamiento de los inmuebles por los 12 meses del año.

**Investigación y desarrollo**

El Grupo no ha desarrollado ninguna actividad relacionada con I+D, ni se prevé que vaya a tenerla en los próximos 12 meses.

**Acontecimientos significativos posteriores al cierre**

Con fecha 8 de marzo de 2016 la Sociedad dominante ha publicado el Documento informativo de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (MAB-SOCIMI) de la totalidad de sus acciones. Con fecha 11 de marzo de 2016 la Sociedad dominante ha comenzado su cotización en dicho Mercado.

**Adquisiciones de acciones propias**

La Sociedad dominante no ha adquirido acciones propias durante el ejercicio 2015.

**Uso de instrumentos financieros**

Las actividades del Grupo exponen al mismo a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo. El Grupo emplea instrumentos financieros derivados para cubrir determinadas exposiciones al riesgo.

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores con arreglo a políticas aprobadas. Se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros del Grupo.

INFORME DE GESTIÓN 2015

- *Riesgo de mercado*

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante los ejercicios 2015 y 2014, los recursos ajenos del Grupo a tipo de interés variable estaban denominados en euros.

El Grupo 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, el Grupo calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes que soportan un interés.

En determinados casos, el Grupo realiza operaciones de cobertura de tipo de interés, designados formalmente como de cobertura contable.

La estructura de deuda bancaria a 31 de diciembre de 2015 y 2014, una vez consideradas las coberturas a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	2015	2014
Tipo de interés fijo	3.725.085	11.788.800
Tipo de interés variable	19.542.850	13.379.601
<b>Total</b>	<b>23.267.935</b>	<b>25.168.401</b>

La sensibilidad del resultado y del patrimonio (Ajustes por cambios de valor) a la variación de los tipos de interés incluyendo el impacto del swap es la siguiente:

	Incremento/descenso en el tipo de interés (puntos básicos)	Efecto en el resultado antes de impuestos	Efecto en el patrimonio antes de impuestos
2015	+100	-	11.945
	-100	-	11.945
2014	+100	-	80.010
	-100	-	80.010

- *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 del Grupo. Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito.

- *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.

El Grupo realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez del Grupo, que comprende

INFORME DE GESTIÓN 2015

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 el Grupo no incumpla los límites ni los índices ("covenants") establecidos por la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda del Grupo, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y los requisitos regulatorios o legales externos.

El exceso de efectivo mantenido por las entidades operativas por encima del saldo exigido a efectos de la gestión del capital circulante se traspasa a otras sociedades del Grupo, dependiendo de las necesidades de efectivo y liquidez de cada una de ellas en cada momento.

#### 4.2 Gestión del capital

Los objetivos del Grupo a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en marcha y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios mantener una estructura de capital óptima para reducir el coste de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podría ajustar el importe de los dividendos pagados a los propietarios, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

El Grupo monitoriza su estructura de capital sobre la base al ratio de deuda financiera neta/ EBITDA. La deuda financiera neta se calcula en base al total de deuda corriente y no corriente, menos el efectivo y sus equivalentes. El Grupo define el EBITDA como el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización, excluyendo las partidas de ingresos o gastos extraordinarios y/o no recurrentes. La conciliación del EBITDA con el Resultado Operativo es el siguiente:

	2015	2014
<b>Resultado operativo</b>	<b>2.650.216</b>	<b>438.147</b>
Amortización	(636.583)	(128.454)
<b>EBITDA (*)</b>	<b>3.286.799</b>	<b>566.601</b>
<b>Deuda no corriente</b>	<b>22.427.247</b>	<b>23.400.184</b>
- Préstamos bancarios	21.929.978	23.297.615
- Otros pasivos financieros	497.269	102.569
<b>Deuda corriente</b>	<b>2.317.539</b>	<b>2.732.023</b>
- Préstamos bancarios	1.898.332	2.501.186
- Otros pasivos financieros	419.207	230.837
<b>Efectivo y otros equivalentes</b>	<b>2.083.532</b>	<b>3.086.202</b>
<b>Deuda financiera neta (**)</b>	<b>22.661.254</b>	<b>23.046.005</b>
<b>Deuda financiera neta / EBITDA</b>	<b>6,89</b>	<b>40,67</b>

(\*) EBITDA: Beneficio de explotación recurrente y Neto de operaciones financieras, más Dotación a la amortización, más Deterioro del inmovilizado, más Gastos financieros

(\*\*) Deuda financiera neta: Deuda con entidades de crédito a corto y largo plazo, menos Efectivo y equivalentes al efectivo

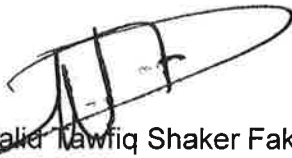
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO  
2015

El Consejo de Administración de la sociedad dominante Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en fecha 14 de abril de 2016, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri  
Presidente del Consejo de Administración



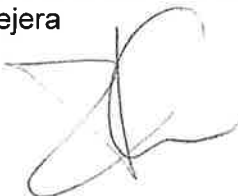
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri  
Vicepresidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado



D<sup>a</sup>. Nadia Samara Al-Hadidi  
Consejera



D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Gema Sanz Sanz  
Consejera



D. Ignacio Aragón Alonso  
Secretario Consejero