

## HECHO RELEVANTE – JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

### INFORMACIÓN SOBRE EL GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIO

**MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)**  
Palacio de la Bolsa – Plaza de la Lealtad, 1  
28014 - Madrid

Madrid, 31 de octubre de 2016,

Muy señores nuestros,

De acuerdo con lo establecido en la circular 15/2016 y en concreto lo referido en el Punto 1 de Información Periódica apartado a) Información Semestral, la sociedad "Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A." (en adelante, "la Sociedad") traslada al Mercado, a través del presente Hecho Relevante, información sobre el grado de cumplimiento de su Plan de Negocio en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016, en base a los estados financieros intermedios objeto de Revisión Limitada.

Para ello, se realiza una comparativa, entre los Estados Financieros Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 y las previsiones de cierre a 31 de diciembre de 2016 de fecha noviembre de 2015, e incluidas en el Documento Informativo de Incorporación (en adelante, "DIIM").

Adicionalmente, la sociedad ha realizado una actualización de la previsión de cierre a 31 de diciembre de 2016 en base a los resultados alcanzados en el primer semestre del ejercicio que, de acuerdo con la Circular 15/2016, punto Tercero 5, relativo a las "previsiones o estimaciones de carácter numérico", i) se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica; ii) para su elaboración, se han asumido los factores principales que podrían afectar sustancialmente a su cumplimiento, y iii) han sido aprobadas por unanimidad por el Consejo de Administración.

Se anexa al presente hecho Relevante:

- (i) Comparativa del grado de cumplimiento de las previsiones aprobadas en noviembre 2015, y presentadas en el DIIM para el cierre a 31 de diciembre de 2016, y la cuenta de Pérdidas y Ganancias presentada en los Estados Financieros Individuales Intermedios a 30 de junio de 2016 (Anexo 1)
- (ii) Comparativa de las previsiones realizadas en noviembre de 2015, y presentadas en el DIIM para el cierre a 31 de diciembre de 2016, y las nuevas previsiones actualizadas de dicho cierre (Anexo 2)

Atentamente,



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



**ANEXO 1: PyG Estados Financieros Intermedios 30/06/2016 de Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A. y comparativa con estimaciones de cierre 31/12/2016 realizadas en noviembre 2015 y presentadas en el DIIM**

Cuenta de PyG Abreviada (€) Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.	(A) 31/12/2016 E Estimación DIIM de Marzo 2016	(B) 30/06/2016 Estados Financieros Intermedios (Rev. Limitada)	Grado de Cumplimiento % (B/A)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>4.992.140</b>	<b>2.638.709</b>	<b>53%</b>
Gastos de administración y gestión	-879.267	-619.976	71%
Gastos de personal	-60.000	-374.203	624%
<b>EBITDA</b>	<b>4.052.873</b>	<b>1.644.530</b>	<b>41%</b>
Amortizaciones Inversiones Inmobiliarias	-739.012	-332.061	45%
Amortizaciones resto Inmovilizado	0	-450	--
Otros resultados	0	3.209	--
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>3.313.861</b>	<b>1.315.228</b>	<b>40%</b>
Ingresos Financieros	0	5.664	--
De Grupo	0	4.961	--
Con terceros	0	703	--
Gastos Financieros	-1.331.946	-649.097	49%
Por Deudas con Terceros	-773.283	-385.890	50%
Por deudas con empresas vinculadas y del grupo	-558.663	-263.207	47%
<b>Resultado Financiero</b>	<b>-1.331.946</b>	<b>-643.433</b>	<b>48%</b>
Diferencia negativa de consolidación	0	0	--
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>1.981.915</b>	<b>671.795</b>	<b>34%</b>
Impuestos	0	0	--
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.981.915</b>	<b>671.795</b>	<b>34%</b>

La Sociedad ha alcanzado, en el primer semestre del ejercicio 2016, un grado de cumplimiento del 34% del plan de negocio inicialmente previsto, atendiendo al "resultado del ejercicio" estimado para el ejercicio 2016 según la previsión realizada incluida en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado; este grado de cumplimiento del 34% a mitad del ejercicio 2016 se ha alcanzado de acuerdo a las previsiones anuales de la Sociedad.

La sociedad destaca que, en el primer semestre del 2016, los **gastos de personal** han alcanzado un 624% de los gastos que, por este concepto, habían sido estimados para el ejercicio 2016. Estos mayores gastos de personal (por importe de 378.203 euros en el primer semestre) está enmarcado dentro de los procesos de mejora de la sociedad al haber incorporado personal de Alta Dirección, así como otro personal cualificado de estructura. A 30 de junio de 2016, estos gastos de personal representan un 38% de los gastos de explotación, cuando para la fecha de cierre de ejercicio 2016 se habían estimado 60.000 euros, o lo que es lo mismo, únicamente un 6% de los gastos de explotación previstos; se estima que estas cifras de gastos de personal se consoliden. Por este motivo, la sociedad entiende que hay que hacer un ajuste de esta partida en sus previsiones publicadas (Anexo 2).

Adicionalmente, la sociedad destaca que, igualmente enmarcados dentro de los procesos de mejora, desarrollo presente y crecimiento de la sociedad, durante el primer semestre los **gastos de administración**, han alcanzado un 71% de los gastos estimados de administración para el todo el ejercicio 2016, atendiendo siempre a la previsión realizada en noviembre de 2015. La sociedad entiende que esta desviación no precisa de ajuste en las previsiones de gasto por este concepto.

Las dotaciones para la **amortización de las inversiones inmobiliarias** durante el primer semestre, han representado un 45% del gasto por esta amortización prevista para el ejercicio 2016, de acuerdo a la previsión realizada en noviembre 2015 publicada en el DIIM. La sociedad entiende que no es preciso hacer un ajuste por este concepto en sus previsiones.



La Sociedad ha registrado en el primer semestre de 2016 **ingresos financieros** por importe de 5.665 euros, no considerados en las previsiones realizadas a noviembre de 2015, procedentes de un préstamo intercompany. La sociedad entiende que no es preciso hacer un ajuste por este concepto en sus previsiones.

Por último, la Sociedad ha registrado unos **gastos financieros** por importe de 649.097 euros en el primer semestre de 2016, representando aproximadamente el 50% de los gastos estimados por este concepto para el todo el ejercicio 2016. La sociedad entiende que no es preciso hacer un ajuste por este concepto en sus previsiones.

Las demás partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada presentada, observan un grado de cumplimiento acorde con las expectativas y funcionamiento del modelo de negocio de la sociedad y no necesitan ajustes o revisiones en las estimaciones actualmente en vigor.

**ANEXO 2: Comparativa de las proyecciones de cierre a 31/12/2016 de Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A., realizadas a noviembre de 2015 y publicadas en el DIIM, y la estimación actualizada en octubre 2016**

Cuenta de PyG Abreviada (€) Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.	(A) 31/12/2016 E Estimación Noviembre 2015 - DIIM	(B) 31/12/2016 Estimación Actualizada a Octubre 2016	Variación €	Variación % (B-A)/A
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>				
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>4.992.140</b>	<b>4.992.140</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Gastos de administración y gestión	-879.267	-879.267	0	0%
Gastos de personal	-60.000	-753.456	693.456	1156%
<b>EBITDA</b>	<b>4.052.873</b>	<b>3.359.417</b>	<b>-693.456</b>	<b>-17%</b>
Amortizaciones Inversiones Inmobiliarias	-739.012	-739.012	0	0%
Amortizaciones resto Inmovilizado	0	0	0	--
Otros resultados	0	0	0	--
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>3.313.861</b>	<b>2.620.405</b>	<b>-693.456</b>	<b>-21%</b>
Ingresos Financieros	0	0	0	--
De Grupo	0	0	0	--
Con terceros	0	0	0	--
Gastos Financieros	-1.331.946	-1.331.946	0	0%
Por Deudas con terceros	-773.283	-773.283	0	0%
Por deudas con empresas vinculadas y del grupo	-558.663	-558.663	0	0%
<b>Resultado Financiero</b>	<b>-1.331.946</b>	<b>-1.331.946</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Diferencia negativa de consolidación	0	0	0	--
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>1.981.915</b>	<b>1.288.459</b>	<b>-693.456</b>	<b>-35%</b>
Impuestos	0	0	0	--
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.981.915</b>	<b>1.288.459</b>	<b>-693.456</b>	<b>-35%</b>

Las previsiones de resultado del ejercicio a cierre 31 de diciembre de 2016 se ven reducidas en un 35%, desde los 1.981.915 euros a los 1.288.459 euros, por la consolidación en el tiempo de un importante incremento de gastos de personal, pasando de los 60.000 euros inicialmente previstos, a 753.456 euros que corresponde adoptar como previsión a cierre de ejercicio 2016; este crecimiento está enmarcado dentro de los procesos de mejora, para el desarrollo y crecimiento de la Sociedad, al haber incorporado personal de Alta Dirección, así como otro personal cualificado de estructura.