

Madrid, 27 de abril de 2017

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**JABA I**"), en cumplimiento con lo previsto en la Circular 15/2016 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 2016:

1. Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.
2. Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, incluyendo estados financieros, memoria e informe de gestión.
3. Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.
4. Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, incluyendo estados financieros consolidados, memoria consolidada e informe de gestión.
5. informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera.

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 al 31 de diciembre de 2016
e Informe de Gestión al 31 de diciembre de 2016



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de 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 adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales 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 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. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, 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, 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 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 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 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Juan Manuel Anguita Amate

25 de abril de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/30350
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

A87104881

**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2016	2015
ACTIVO NO CORRIENTE		30.687.327	30.033.189
Inmovilizado intangible	6	5.568	8.311
Inmovilizado material	7	21.193	20.415
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		30.646.990	29.990.477
Instrumentos de patrimonio	9	18.312.000	18.312.000
Créditos a empresas	8, 10 y 16	12.334.990	11.678.477
Inversiones financieras a largo plazo		13.576	13.986
Otros activos financieros	8 y 10	13.576	13.986
ACTIVO CORRIENTE		1.515.985	966.146
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		887.274	83.884
Clientes empresas de grupo	8,10 y 16	803.354	-
Otros créditos con las Administraciones públicas	13	83.920	83.884
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8,10 y 16	8.358	329.902
Inversiones financieras a corto plazo	8 y 10	-	300.000
Periodificaciones a corto plazo		1.213	1.013
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		619.140	251.347
TOTAL ACTIVO		32.203.312	30.999.335
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		18.621.783	17.937.066
Fondos propios		18.621.783	17.937.066
Capital	11	18.309.401	18.309.401
Resultados de ejercicios anteriores	11	(372.355)	(131.554)
Resultado del ejercicio	3	684.737	(240.781)
PASIVO NO CORRIENTE		13.409.085	12.496.201
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8,12 y 16	13.409.085	12.496.201
PASIVO CORRIENTE		172.443	566.068
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8, 12 y 16	4.950	442.523
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		167.493	123.545
Acreedores varios	8,12	59.624	102.600
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	107.869	20.945
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		32.203.312	30.999.335

Las Notas 1 a 22 de la memoria forman parte de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2016
(Expresada en euros)

	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de	
		2016	2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	15.a	2.393.459	593.414
Gastos de personal	15.b	(790.545)	(108.012)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(751.528)	(99.980)
b) Cargas sociales		(39.017)	(8.032)
Otros gastos de explotación	15.c	(405.648)	(445.152)
a) Servicios exteriores		(405.648)	(445.152)
Amortización del inmovilizado	6,7	(3.989)	-
Otros resultados		410	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.193.687	40.250
Ingresos financieros		191	-
Gastos financieros		(509.141)	(281.031)
RESULTADO FINANCIERO	15.d	(508.950)	(281.031)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		684.737	(240.781)
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		684.737	(240.781)

Las Notas 1 a 22 de la memoria forman parte de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas	2016	2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	684.737	(240.781)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		684.737	(240.781)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO INICIO DEL AÑO 2015	13.659.000	-	-	(131.554)	13.527.446
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(240.781)	(240.781)
II. Operaciones con socios o propietarios					
- Aumentos de capital	4.650.401	-	-	-	4.650.401
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(131.554)	131.554	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	18.309.401	-	(131.554)	(240.781)	17.937.066
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	684.737	684.737
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(240.801)	240.781	(20)
SALDO FINAL DEL AÑO 2016	18.309.401	-	(372.355)	684.737	18.621.783

Las Notas 1 a 22 de la memoria forman parte de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en Euros)

	2016	2015
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	684.737	(240.781)
2. Ajustes del resultado.	92.866	63.904
a) Amortización del inmovilizado	3.989	-
b) Correcciones valorativas por deterioro	-	-
g) Ingresos financieros	(420.264)	(217.127)
h) Gastos financieros	509.141	281.031
3. Cambios en el capital corriente.	(759.642)	(17.915)
a) Existencias	-	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	(803.390)	(73.732)
c) Otros activos corrientes	(200)	(1.013)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	43.948	56.830
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	-	-
a) Pagos de intereses	-	-
b) Cobro de dividendos	-	-
c) Cobros de intereses	-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	17.961	(194.792)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones	172.033	(8.082.652)
a) Empresas del grupo y asociadas.	(128.377)	(7.748.976)
b) Inmovilizado intangible.	-	(8.311)
c) Inmovilizado material.	-	(20.415)
e) Otros activos financieros.	300.410	(304.950)
7. Cobros por desinversiones	177.799	1.911.778
a) Empresas del grupo y asociadas.	177.799	1.911.778
c) Inmovilizado material.	-	-
e) Otros activos financieros.	-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	349.832	(6.170.874)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	-	-
a) Emisión de instrumentos de patrimonio	-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	-	4.458.625
a) Emisión	-	-
2. Deudas con entidades de crédito	-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	4.462.125
4. Otras deudas	-	-
b) Amortizaciones	-	(3.500)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-
4. Otras deudas	-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-	4.458.625
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	367.793	(1.907.041)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	251.347	2.158.388
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	619.140	251.347

- 01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**
- 02 - BASES DE PRESENTACIÓN**
- 03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS**
- 04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**
- 05 - GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**
- 06 - INMOVILIZADO INTANGIBLE**
- 07 - INMOVILIZADO MATERIAL**
- 08 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS**
- 09 - PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS**
- 10 - CRÉDITOS Y PARTIDAS A COBRAR**
- 11 - FONDOS PROPIOS**
- 12 - PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A PAGAR**
- 13 - SITUACIÓN FISCAL**
- 14 - EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012**
- 15 - INGRESOS Y GASTOS**
- 16 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**
- 17 - CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**
- 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**
- 19 - INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**
- 20 - COMPROMISOS**
- 21 - HONORARIOS AUDITORIA**
- 22 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

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 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. Su domicilio social y fiscal se encuentra en la Calle Maria de Molina 37 BIS, Madrid.

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

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 del ejercicio 2016 han sido formuladas el 31 de marzo de 2017 y se depositarán en el Registro Mercantil de Madrid.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN

1. Imagen fiel:

Las presentes cuentas anuales 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 el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

Estas cuentas anuales 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. Las cuentas anuales del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas el 28 de junio de 2016.

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

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

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	55.515.972
Patrimonio neto atribuido a la Sociedad dominante	19.254.321
Participaciones no dominantes	-
Importe neto de la cifra de negocios	4.665.511
Beneficio después de impuestos atribuido a la Sociedad dominante	706.270

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

La preparación de las cuentas anuales 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 (Nota 9).

- *Impuesto sobre beneficios*

La Sociedad está acogida desde el 30 de septiembre de 2014 al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, 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

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

0%. Los Administradores de la Sociedad 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, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

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:

	2016	2015 Aprobado
<u>Base de reparto:</u>		
Pérdidas y ganancias (pérdida)	684.737	(240.781)
<u>Aplicación:</u>		
- Resultados negativos de ejercicios anteriores	372.355	(240.781)
- Reserva legal	68.474	-
- Dividendos	243.908	-

La Sociedad aún no ha repartido dividendos ningún ejercicio desde la fecha de su constitución.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

	Años vida útil estimada
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

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

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 prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de gestión común a sus sociedades filiales, refacturándoles los costes gestionados en función de su devengo y bajo una base lineal de reparto. Los ingresos se reconocen

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

generalmente en función de los servicios realizados a la fecha como porcentaje sobre los servicios totales a realizar.

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 costes estimados 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.

- 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 el que se devengan sobre una base lineal durante el periodo 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 el 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 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 2016
(Expresada en euros)

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento del epígrafe de Inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2016 y 2015 del balance es el siguiente:

	Aplicaciones informáticas
Saldo a 01-01-2015	-
Coste	-
Amortización Acumulada	-
Valor Neto Contable	-
Altas	8.311
Saldo a 31-12-2015	8.311
Coste	8.311
Amortización Acumulada	-
Valor Neto Contable	8.311
Altas	-
Dotación a la amortización	(2.743)
Saldo a 31-12-2016	5.568
Coste	8.311
Amortización Acumulada	(2.743)
Valor Neto Contable	5.568

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

A 31 de diciembre de 2016 no existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento del epígrafe de Inmovilizado material a 31 de diciembre de 2016 y 2015 del balance es el siguiente:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material
Saldo a 01-01-2015	-
Coste	-
Amortización Acumulada	-
Valor Neto Contable	-
Altas	20.415
Saldo a 31-12-2015	20.415
Coste	20.415
Amortización Acumulada	-
Valor Neto Contable	20.415
Altas	2.024
Dotación a la amortización del ejercicio	(1.246)
Saldo a 31-12-2016	21.193
Coste	22.439
Amortización Acumulada	(1.246)
Valor Neto Contable	21.193

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

A finales del ejercicio 2015, la Sociedad adquirió diverso mobiliario para la oficina que mantiene alquilada a la empresa del grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. En el ejercicio 2016 se ha adquirido un equipo para el proceso de información y en equipo electrónico.

A 31 de diciembre de 2016 no existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

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

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, sin incluirse las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas.

	Euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Créditos a empresas del grupo y asociadas	12.334.990	11.678.477	12.334.990	11.678.477
Inversiones financieras a largo plazo	13.576	13.986	13.576	13.986
	12.348.566	11.692.463	12.348.566	11.692.463

	Euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	8.358	329.902	8.358	329.902
Inversiones financieras	-	300.000	-	300.000
Clientes, empresas del grupo	803.354	-	803.354	-
	811.712	629.902	811.712	629.902

	Euros			
	Pasivos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Deudas con empresas del grupo y asociadas	13.409.085	12.496.201	13.409.085	12.496.201
	13.409.085	12.496.201	13.409.085	12.496.201

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

Euros

	Pasivos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Deudas con empresas del grupo y asociadas	4.950	442.523	4.950	442.523
Proveedores y acreedores	59.624	102.600	59.624	102.600
	64.574	545.123	64.574	545.123

Análisis por vencimientos

Ejercicio 2016:

	Activos Financieros					
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores TOTAL
Inversiones en empresas de grupo y asociadas:						
- Créditos a empresas	8.358	-	-	360.000	-	11.974.990 12.343.348
Inversiones financieras:						
- Otros activos financieros	-	-	-	13.576	-	- 13.576
Clientes, empresas del grupo y asociadas	803.354	-	-	-	-	- 803.354
TOTAL	811.712	-	-	373.576	-	11.974.990 13.160.278

Ejercicio 2015:

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

Ejercicio 2016:

	Pasivos Financieros						Años posteriores	TOTAL
	2017	2018	2019	2020	2021			
Deudas con empresas grupo y asociadas	4.950	-	-	-	-	13.409.085		13.414.035
Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar:								
- Proveedores	59.624	-	-	-	-	-		59.624
TOTAL	64.574	-	-	-	-	13.409.085		13.473.659

Ejercicio 2015:

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

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 2016 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 2016
Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	3.000.000	(256.928)	(307.346)	-	2.435.726	-	3.000.000
Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	8.559.000	660.032	141.088	(164.209)	9.195.911	181.156	8.559.000
Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	6.750.000	756.551	188.843	(706.141)	6.989.253	628.342	6.750.000
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	3.000	(49.973)	52.955	-	5.983	278.650	3.000
TOTAL							1.088.148	18.312.000

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)	7.060.724	106.588	6.750.000
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	3.000	344.013	(12.407)	-	334.606	-	3.000
TOTAL							376.287	18.312.000

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

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 2016 los ingresos de dicha explotación han ascendido a 454.111 euros, (443.766 euros en 2015). 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 2016 los ingresos de dicha explotación han ascendido a 1.483.641 euros (1.490.998 euros en 2015). 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 2016 los ingresos de dicha explotación han ascendido a 2.113.583 euros (2.112.605 euros en 2015). 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 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 11).

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. A 31 de diciembre de 2016 los ingresos de dicha explotación han ascendido a 651.864 euros (729.579 euros en 2015). A 31 de diciembre de 2016 dicho inmueble ha dejado de estar arrendado, si bien la Dirección del Grupo estima que durante el primer semestre del ejercicio 2017 volverá a tener inquilino.

La Sociedad ha encargado las tasaciones de los inmuebles de las sociedades participadas a un experto independiente a 31 de diciembre de 2016. 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 2016 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 2016 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

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

- Tasa de descuento entre el 4,65% y el 6,3% antes de impuestos, dependiendo de cada inmueble.

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 2016 y 2015:

	2016	2015
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Créditos a empresas del grupo (Nota 16)	12.334.990	11.678.477
Inversiones financieras	13.576	13.986
	12.348.566	11.692.463
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Créditos a empresas del grupo (Nota 16)	8.358	329.902
Inversiones financieras	-	300.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	803.354	-
	811.712	629.902
	13.160.278	12.322.365

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA 2016
(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 2016 es el siguiente:

Sociedad	Importe Préstamo	Fecha Otorgamiento	Vencimiento	Tipo de interés	Importe pendiente 31.12.2016	Intereses devengados 2016	Intereses devengados pendientes de pago 31.12. 2016	Importe pendiente 31.12.2015	Intereses devengados 2015	Intereses devengados pendientes de pago 31.12. 2015
Préstamos concedidos a Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.										
	35.000	20/01/2015	20/01/2025	5,25%	31.000	1.632	3.170	31.000	1.538	1.538
	5.000	20/04/2015	20/04/2025	5,25%	-	-	50	-	50	50
	500.000	08/09/2015	08/09/2025	5,25%	500.000	26.322	34.521	500.000	8.199	8.199
	565.000	15/06/2015 (*)	15/06/2025	5,25%	565.000	29.744	69.247	565.000	16.172	39.503
	60.000	29/11/2016	29/11/2026	5,25%	60.000	276	276	-	-	-
	1.165.000				1.156.000	57.974	107.264	1.096.000	25.959	49.290
Préstamos concedidos a Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.										
	150.000	17/03/2015	17/03/2025	4,30%	150.000	6.468	11.575	150.000	5.107	5.107
	70.000	20/04/2015	20/04/2025	4,30%	-	-	470	-	470	470
	80.000	20/10/2015	20/10/2025	4,30%	80.000	3.449	4.128	80.000	679	679
	248.154	30/10/2015	30/10/2025	4,30%	248.154	10.700	12.512	248.154	1.812	1.812
	225.000	30/11/2015	30/11/2025	4,30%	225.000	9.702	10.524	225.000	822	822
	613.640	15/06/2015 (*)	15/06/2025	4,30%	613.640	26.459	55.895	613.640	14.386	29.436
	60.000	29/11/2016	29/11/2026	2,25%	60.000	118	118	-	-	-
	1.446.794				1.376.794	56.896	95.222	1.316.794	23.276	38.326
Préstamos concedidos a Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.										
	2.864.622	15/06/2015 (*)	15/06/2025	3,70%	2.864.622	106.281	237.618	2.864.622	70.394	131.337
	2.864.622				2.864.622	106.281	237.618	2.864.622	70.394	131.337
Préstamos concedidos a Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.										
	15.000	31/12/2014	31/12/2024	3,50%	-	113	126	15.000	-	13
	1.999.400	20/02/2015	20/02/2025	3,50%	1.768.500	63.451	123.888	1.953.500	60.437	60.437
	220.000	17/03/2015	17/03/2025	3,50%	170.000	5.966	10.677	170.000	4.711	4.711
	1.802.561	11/08/2015	11/08/2025	3,50%	1.802.561	63.262	87.806	1.802.561	24.544	24.544
	1.800.000	30/11/2015	30/11/2025	3,50%	1.600.000	56.153	60.909	1.600.000	4.756	4.756
	360.000	15/06/2015 (*)	15/06/2020	3,50%	360.000	-	-	360.000	-	-
	6.196.961				5.701.061	188.945	283.406	5.901.061	94.448	94.461
Otros préstamos concedidos										
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	9.977	13.003	500.000	3.026	3.026
Total	12.174.877				11.598.477	420.073	736.513	11.678.477	217.127	316.440

(*) Con fecha 15 de junio de 2015, la Sociedad recibió 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).

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

(**) 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.

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 por cuentas corrientes con los Socios y Administradores, las cuales ascienden a 8.358 euros a 31 de diciembre de 2016 (13.462 euros a 31 de diciembre de 2015).

A 31 de diciembre de 2015 se recogían adicionalmente los intereses pendientes de cobro por los préstamos mencionados en el apartado anterior por importe de 316.440 euros. Durante el ejercicio 2016 se han traspasado dichos intereses, junto con los devengados en el ejercicio 2016, al largo plazo.

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 al contrato de arrendamiento firmado entre la Sociedad y su sociedad participada Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., estas fianzas se vieron incrementadas en 4.950 euros en 2015, ascendiendo el importe a largo plazo a 31 de diciembre de 2016 a 13.576 euros (13.986 euros a 31 de diciembre de 2015).

A 31 de diciembre de 2015, dentro del epígrafe de Inversiones financieras a corto plazo se recogía un depósito por importe de 300.000 euros realizado el 11 de noviembre de 2015 que tuvo que realizar la Sociedad por cuenta de uno de sus administradores y que ha sido totalmente cancelado durante el ejercicio 2016 (Notas 16 y 17).

Clientes, empresas del grupo

A 31 de diciembre de 2016 se recoge en este epígrafe la deuda pendiente de cobro por los servicios refacturados por parte de la Sociedad a sus sociedades filiales por importe de 803.354 euros (Nota 16).

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 amplió 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 fue totalmente asumida y desembolsada mediante la compensación de créditos que

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

los socios ostentaban contra la Sociedad (Nota 12).

Así, a 31 de diciembre de 2016 y 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. a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	% de participación 2016	% de participación 2015
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	11%	11%
IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.	89%	89%

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 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.

A 31 de diciembre de 2016 la reserva legal aún no está dotada.

12. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A PAGAR

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	2016	2015
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con empresas del grupo	13.409.085	12.496.201
	13.409.085	12.496.201
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con empresas del grupo	4.950	442.523
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
- Proveedores	59.624	102.600
	64.574	545.123
	13.473.659	13.041.324

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

Deudas con empresas del grupo a largo plazo

El detalle de las Deudas con empresas del grupo a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Prestamista	Importe Préstamo	Fecha Otorgamiento	Vencimiento	Tipo de Interés	Importe pendiente 31.12.2016	Intereses devengados 2016	Intereses devengados pendientes de pago 31.12.2016	Importe pendiente 31.12.2015	Intereses devengados 2015	Intereses devengados pendientes de pago 31.12.2015
D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	4.650.000	26/09/2014	26/09/2024	4,42%	-	-	61.214	-	7.198	61.214
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	3.000	20/10/2014	20/10/2024	4,42%	-	38	178	3.000	133	140
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	2.200.000	19/12/2014	19/12/2024	4,42%	2.196.289	97.389	197.824	2.200.000	97.240	100.435
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	27.000	20/02/2015	20/02/2025	4,42%	-	343	1.370	27.000	1.027	1.027
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	500.000	17/03/2015	17/03/2025	4,42%	500.000	22.161	39.659	500.000	17.498	17.498
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	1.802.561	11/08/2015	11/08/2025	4,42%	1.802.561	79.891	110.887	1.802.561	30.996	30.996
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	2.025.000	30/11/2015	30/11/2025	4,42%	2.025.000	89.750	97.352	2.025.000	7.602	7.602
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	565.000	(*)	15/06/2025	5,25%	565.000	29.744	53.075	565.000	16.172	23.331
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	613.640	(*)	15/06/2025	4,30%	613.640	26.459	41.509	613.640	14.386	15.050
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	4.400.000	(*)	15/06/2025	3,70%	4.400.000	163.246	343.507	4.400.000	88.760	180.261
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	360.000	(*)	15/06/2020	3,50%	360.000	-	-	360.000	-	-
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri Company Iqbal Petroleum, S.L.	401	26/09/2014	26/09/2024	4,42%	-	-	-	-	-	-
	3.500	05/03/2015	20/04/2015	4,42%	-	-	19	-	19	19
17.150.102					12.462.490	509.021	946.594	12.496.201	281.031	437.573

(*) Con fecha 15 de junio de 2015 la Sociedad recibió 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.

Deudas con empresas del grupo a corto plazo

La Sociedad a 31 de diciembre de 2016 tenía registrado en el corto plazo los intereses devengados por los préstamos recibidos por importe de 437.573 euros, que estaban pendientes de pago a 31 de diciembre de 2015. Durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha reclasificado dichos intereses, junto con los devengados pendientes de pago en el ejercicio 2016, al largo plazo.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2016 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.

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Resultado antes de impuestos (pérdida)	684.737	(240.781)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	684.737	(240.781)

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 2016 ni en 2015.

Al 31 de diciembre del 2016, 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

Créditos y Deudas con las Administraciones Públicas

El desglose de los saldos a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Créditos		
Hacienda Pública deudora por IVA		
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	83.884	83.884
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	36	-
	83.920	83.884
Deudas		
Seguridad Social acreedora	(4.077)	(1.979)
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(103.792)	(18.966)
	(107.869)	(20.945)

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.

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

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 en ejercicios anteriores beneficios para ello (Nota 3).

- 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 2016 y 2015 son las siguientes:

Sociedad	% Participación	Localización del inmueble	Fecha de adquisición
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.

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

15. INGRESOS Y GASTOS**a) Importe neto de la cifra de negocios**

	2016	2015
Ingresos por dividendos (Nota 9)	1.088.148	376.287
Ingresos por intereses (Nota 10)	420.073	217.127
Ingresos por prestación de servicios (Nota 16)	885.238	-
Total Importe neto de la cifra de negocios	2.393.459	593.414

Los ingresos por dividendos son los dividendos recibidos en 2016 con cargo al resultado del ejercicio 2015 por parte de las sociedades de grupo Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. por 181.156 euros, 628.342 euros y 278.650 euros respectivamente. Los ingresos por dividendos registrados en 2015 se corresponden con los distribuidos por las sociedades Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. por importe de 269.699 euros 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 anterior D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri (Nota 10).

Los ingresos por prestación de servicios corresponden a los devengados por los contratos que, con fecha 15 de junio de 2016 la Sociedad ha suscrito con cada una de las filiales, por los cuales se acuerda la facturación por servicios de dirección general, dirección financiera, gestión administrativa y dotación de medios materiales, entre otros.

b) Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	2016	2015
Sueldos y salarios	(751.528)	(99.980)
Seguridad Social	(39.017)	(8.032)
Total Gastos de personal	(790.545)	(108.012)

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2016	2015
Alta Dirección	1	1
Dirección	2	-
Administración	2	1
Total	5	2

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

Categorías	2016		2015	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1		1	
Dirección	1	1		1
Otros	1	1	1	
Total	3	2	2	1

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no tiene contratado personal con una discapacidad igual o superior al 33%.

c) Otros Gastos de explotación

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

	2016	2015
Arrendamientos y cánones	(43.036)	(37.679)
Reparaciones y Conservación	(198)	(176.973)
Servicios Profesionales Independientes	(240.170)	(133.206)
Primas de seguros	(8.505)	(380)
Transportes	(6)	-
Servicios bancarios y similares	(738)	(388)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(9.308)	(2.685)
Suministros	(345)	
Otros servicios	(103.342)	(93.841)
Total Otros Gastos de explotación	(405.648)	(445.152)

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.

d) Resultado financiero

El desglose del Resultado financiero a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	2016	2015
Ingresos financieros		
Con terceros	191	-
Gastos financieros:		
Por Deudas con terceros	(120)	-
Por Deudas con empresas del grupo y asociadas (Notas 12 y 16)	(509.021)	(281.031)
Resultado financiero	(508.950)	(281.031)

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

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 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Arrendamientos y cánones (Nota 15)	(37.679)	(37.679)
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	(37.679)	(37.679)
Ingresos empresas del grupo y vinculadas	2.393.459	593.414
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	279.283	25.959
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	459.362	292.975
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	955.933	176.982
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	688.904	94.448
- Company Iqbal Petroleum, S.L.	-	24
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	9.977	3.026
Gastos financieros con empresas del grupo y vinculadas (Notas 12 y 15)	(509.021)	(281.031)
- Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	-	(281.012)
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	(509.021)	(19)

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

El detalle de los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 10)	4.950	4.950
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	4.950	4.950
Créditos empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Notas 8 y 10)	12.334.990	11.678.477
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	1.276.553	1.096.000
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	1.483.552	1.316.794
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	3.176.281	2.864.622
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	5.984.467	5.901.061
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	414.136	500.000
Créditos empresas del grupo y vinculadas a corto plazo (Notas 8 y 10)	8.358	329.902
- 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
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	-	3.026
- Cuenta corriente con socios y administradores	8.358	13.462
Inversiones financieras a corto plazo (Notas 8 y 10)	-	300.000
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	-	300.000
Clientes, empresas del grupo (Notas 8 y 10)	803.354	-
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	267.785	-
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	267.785	-
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	267.784	-
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo (Notas 8 y 12)	(13.409.085)	(12.496.201)
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	(13.409.085)	(12.496.201)
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a corto plazo (Notas 8 y 12)	(4.950)	(442.523)
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	-	(437.554)
- Company IQBAL Petroleum, S.L.	-	(19)
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	(4.950)	(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. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Retribuciones a los Administradores

Durante el ejercicio 2016 los administradores han percibido una retribución total por su cargo por importe de 642.339 euros. Adicionalmente, 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 Sociedad, ha percibido en concepto de retribución fija un importe de 606.339 euros.

Durante el ejercicio 2016, el importe devengado por los miembros del órgano de administración ha ascendido a 642.339 euros (186.341 euros en 2015) y se compone de los siguientes conceptos e importes:

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

	2016	Euros 2015
Sueldos	606.339	75.000
Dietas	36.000	-
Otras remuneraciones	-	111.341
	642.339	186.341

A 31 de diciembre de 2016 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 concedió un préstamo al personal de alta dirección por importe de 500.000 euros (Notas 10 y 16), manteniéndose en 2016. 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, el cual ya no está en vigor.

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 2016 y 2015, 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:

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	42,98	34
Ratio de operaciones pagadas	35,60	13,71
Ratio de operaciones pendientes de pago	115,02	86,29
	Euros	Euros
Total pagos realizados	517.387	276.979
Total pagos pendientes	53.011	106.279

19. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad tiene en cuenta en sus operaciones globales las leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

Durante el ejercicio 2016 y 2015 la Sociedad no ha realizado ninguna inversión de carácter medio ambiental.

La Sociedad, no ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, ni responsabilidades de naturaleza medioambiental.

20. COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no tenía avales prestados a terceros.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no tiene contraídos compromisos con terceros.

21. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios percibidos durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por servicios de auditoría de cuentas han ascendido a 14.420 euros (11.360 euros en 2015) y 26.000 euros por otros servicios relacionados con la auditoría (7.660 euros en 2015).

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

22. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre de cuentas a 31 de diciembre de 2016, se publicaron los siguientes AVISOS Y HECHOS RELEVANTES en Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") relativos a la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A., cuya literalidad se facilita publicada en la página web del MAB y de la compañía; en concreto:

- Con fecha 9 de enero de 2017, mediante hecho relevante fechado el 5 de enero de 2017, y de acuerdo con la Circular 15/2016, de 26 de julio sobre información periódica a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, se procedió a publicar relación de accionistas de la sociedad con posición directa o indirecta superior al 5% del capital, así como la relación de los administradores o directivos de la sociedad que detentaban al menos un 1% y sucesivos múltiplos del capital social.
- Con fecha 3 de marzo de 2017, mediante hecho relevante, y de acuerdo con la Circular 14/2016, a los efectos de la difusión mínima que exige la circular como requisito de incorporación al MAB ineludible, se informaba que, en dicha fecha, aún no había cumplido con el requisito, e informaba que la compañía venía trabajando intensamente para conseguir el objetivo mínimo de difusión en plazo, mostrando el compromiso con el Mercado y el firme cumplimiento de disposiciones al respecto que le eran aplicables.

MEMORIA 2016
(Expresada en euros)

- En fecha 15 de marzo de 2017, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, de acuerdo con lo previsto en los artículos 5.3 y 2.2 del Reglamento del MAB, publicó un aviso anunciando la suspensión de la contratación de las acciones de la compañía, Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi SA, código ISIN ES010598000, código SIBE YABA, por interpretar que la compañía no había completado en el plazo establecido la efectiva difusión de todas las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez para cumplir con el requisito de incorporación. La sociedad completó la difusión de todas las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez, pero, sin embargo, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, rechazó considerar difusión una parte del paquete de acciones adquiridas por una sociedad.
- Ante este hecho, la sociedad reaccionó rápidamente, y el 17 de marzo de 2017, Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi SA publicó un nuevo hecho relevante informando al Director de Supervisión del MAB que existían en el Mercado órdenes de compra por 505.235 acciones de la compañía que permitirían completar el requisito de difusión accionarial, tal y como se había comprometido la compañía mediante hecho relevante en fecha 3 de marzo.
- Es por ello que ese mismo 17 de marzo de 2017, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, acordó levantar la suspensión de la contratación de las acciones de Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi SA en el MAB, lo que fue publicado como aviso en la página web del MAB.
- Por último, en fecha 24 de marzo de 2017, la compañía publicó un hecho relevante informando al Mercado que, en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por R.D. Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como la Circular 15/2016 del MAB, la sociedad puso en conocimiento que, el 10 de marzo de 2016, un miembro del Consejo de Administración, Dña. Nadia Samara Al Hadidi, adquirió 247.235 acciones de la sociedad, y como consecuencia de ello, posee el 4,08% del capital social de la Sociedad.
- La evolución desde 31 de diciembre de 2016 del desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. una vez efectuada la difusión accionarial en 2017 actualmente es la siguiente:

	<u>% de participación</u>	<u>% de participación</u>
	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	11%	11%
IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.	89%	89%
	<u>% de participación</u>	
	<u>21-04-2017</u>	
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	10,92%	
IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.	78,47%	
Dña. Nadia Samara Al Hadidi	4,08%	
D. Nayef Ibrahim Afufayyad Assad	4,09%	
D. Sabri Ateyeh Haj-Assad	1,27%	
Resto accionistas minoritarios (*)	1,17%	

(*) *ningún accionista minoritario ostenta individualmente en propiedad más de un 1% del capital de la sociedad*

INFORME DE GESTIÓN 2016

Exposición fiel del negocio y actividades principales

Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI 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 2016, Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI posee participaciones en 4 sociedades que disponen de 4 inmuebles situados en Madrid y Barcelona, que se encuentran totalmente alquilados excepto el inmueble situado en Barcelona.

Durante el ejercicio 2016 se han obtenido unos ingresos de 2.393.459 euros (593.414 euros en 2015) correspondientes a la prestación de servicios a las sociedades dependientes y los dividendos repartidos por las mismas y un beneficio neto sin consolidar de 684.737 euros (240.781 euros de pérdidas correspondientes al 2015). La Dirección del Grupo espera que en el ejercicio 2017 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.

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio 2016, el periodo medio de pago a proveedores ha sido de 43 días (34 días en 2015).

Evolución de la plantilla

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2016 es de 5 personas (3 personas a 31 de diciembre de 2015).

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.

Adquisiciones de acciones propias

La Sociedad no ha adquirido acciones propias durante el ejercicio 2016.

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.

- **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

INFORME DE GESTIÓN 2016

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.

La sociedad realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez, 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 no incumpla los límites ni los índices ("covenants") establecidos por la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda, 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 manteniendo 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.

La sociedad 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. La sociedad 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:

	2016	2015
Resultado operativo	1.205.700	40.230
Amortización	3.989	-
EBITDA (*)	1.209.689	40.230
Deuda no corriente	13.409.085	12.492.201
- Préstamos bancarios	-	-
- Otros pasivos financieros	13.409.085	12.496.201
Deuda corriente	4.950-	442.523
- Préstamos bancarios	-	-
- Otros pasivos financieros	4.950	442.523
Efectivo y otros equivalentes	619.140	251.347
Deuda financiera neta (**)	12.794.895	12.683.377
Deuda financiera neta / EBITDA	10,58	315,27

(*) 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 DEL EJERCICIO 2016

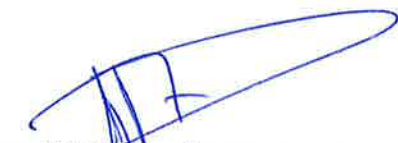
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

El Consejo de Administración de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en fecha **24 de abril de 2017**, 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 e informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, 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
Vocal - Consejera



D^a. M^a Gema Sanz Sanz
Vocal - Consejera



D. Ignacio Aragón Alonso
Secretario Consejero

DON IGNACIO ARAGÓN ALONSO, en su condición de **Secretario del Consejo de Administración** de la Sociedad **JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.** (en adelante, la "Sociedad"), con CIF -87104881 y con domicilio social en Calle María de Molina nº 37, entreplanta, 28006 Madrid, cuyo cargo se encuentra vigente y debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid,

CERTIFICO:

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa que los estados financieros consolidados e individuales de la sociedad de 31 de diciembre de 2016 no se encuentran firmados por **D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri, Presidente del Consejo de Administración**, por encontrarse éste fuera de España y por tanto ausentarse de la reunión del Consejo de Administración del fecha de abril de 2016, sin que exista, por tanto, ninguna discrepancia en cuanto a la formulación de los mismos.

Y para que así conste, expido la presente certificación a 24 de octubre de 2017.

EL SECRETARIO



Don Ignacio Aragón Alonso



Don Ignacio Aragón Alonso
Secretario del Consejo de Administración
Jaba I Inversiones Inmobiliarias, Socimi, S.A.
Calle María de Molina, 37 bis, Entreplanta
28006 Madrid

En Madrid, a 23 de abril de 2017

Por la presente, la abajo firmante, consejera de Jaba I Inversiones Inmobiliarias, Socimi, S.A. (en adelante, la "Sociedad"), ante la imposibilidad de asistir personalmente a la reunión del consejo de administración de la Sociedad, convocada para su celebración el día 24 de abril de 2017 a las 10:00, en Madrid, calle Calle María de Molina, 37 bis, Entreplanta, confiere poder de representación tan amplio y bastante como en Derecho sea necesario a favor de:

Don IGNACIO ARAGON ALONSO para que, en su nombre y representación, delibere y ejercite el derecho de voto en el marco de la citada reunión en el sentido que considere más conveniente al interés social.

Atentamente,

Dña. María Gema Sanz Sanz.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría independiente,
Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2016
e Informe de Gestión consolidado al 31 de diciembre de 2016

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 Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2016, 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 2016, 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 2016 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 2016. 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.



Juan Manuel Anguita Amate

25 de abril de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/30352
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2016
ELABORADAS CONFORME A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE
INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) ADOPTADAS POR LA UNIÓN
EUROPEA**

E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016

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

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	2016	2015
Activo No Corriente		53.356.277	54.084.444
Inmovilizado intangible	5	5.568	8.311
Inmovilizado material	6	21.193	20.415
Inversiones inmobiliarias	7	52.473.500	53.095.448
Créditos a empresas vinculadas	8,9 y 18	513.003	500.000
Inversiones financieras a largo plazo	8,9	343.013	460.270
Activo Corriente		2.159.695	2.544.993
Anticipo de proveedores	8,9	17.753	17.753
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		154.572	93.392
Clientes por prestación de servicios	8,9	10.305	9.102
Clientes, empresas vinculadas		6.264	-
Deudores varios	8,9	13.084	26
Otros créditos con las Administraciones públicas	14	124.919	84.264
Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo	8,9	32.815	49.303
Créditos a empresas vinculadas corto plazo		-	3.026
Cuenta corriente con socios y administradores		32.815	46.277
Inversiones financieras a corto plazo	8,9	8.358	300.000
Periodificaciones a corto plazo		1.213	1.013
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.944.984	2.083.532
TOTAL ACTIVO		55.515.972	56.629.437
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2016	2015
Patrimonio Neto		19.254.321	18.711.623
Fondos propios	10	20.077.118	19.271.998
Capital		18.309.401	18.309.401
Resultados de ejercicios anteriores		(372.355)	(131.554)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		706.270	682.429
Reservas de consolidación		1.433.802	411.722
Ajustes por cambios de valor:	12	(822.797)	(560.375)
Operaciones de cobertura		(822.797)	(560.375)
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		19.254.321	18.711.623
Participaciones no dominante		-	-
Pasivo No Corriente		33.747.471	34.769.758
Deudas a largo plazo		20.338.386	22.273.557
Deudas con entidades de crédito	8,12	19.397.125	21.369.603
Derivados	8,12	589.334	401.735
Otras deudas a largo plazo	8,14	351.927	502.219
Deudas con socios y administradores a largo plazo	8,12	13.409.085	12.496.201
Pasivo Corriente		2.514.180	3.148.056
Deudas a corto plazo	8,12	2.135.708	2.056.972
Deuda con entidades de crédito		1.902.245	1.898.332
Derivados		233.463	158.640
Deudas con socios y administradores a corto plazo	8,12	-	437.573
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		378.472	649.721
Acreeedores varios	8,13	139.438	419.207
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	239.034	230.514
Periodificaciones a corto plazo		-	3.790
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		55.515.972	56.629.437

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016.

W

[Firma manuscrita]

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en Euros)

	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015
Importe neto de la cifra de negocios:	15	4.665.511	4.739.269
Gastos de administración	15	(1.238.171)	(1.351.845)
Servicios exteriores		(983.746)	(1.032.213)
Tributos		(254.045)	(319.609)
Otros gastos por gestión corriente		(380)	(23)
Gastos de personal	15	(790.545)	(110.112)
Amortización de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado	7	(674.467)	(636.583)
Otros resultados		9.696	9.487
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.972.024	2.650.216
Ingresos financieros	15	11.671	12.740
Gastos financieros	15	(1.277.425)	(1.980.527)
RESULTADO FINANCIERO		(1.265.754)	(1.967.787)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		706.270	682.429
Impuestos sobre beneficios	15	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		706.270	682.429
Atribuible a:			
Sociedad dominante		706.270	682.429
Procedente de operaciones continuadas		706.270	682.429
Procedente de operaciones interrumpidas		-	-
Participaciones no dominantes		-	-
 Beneficio en euros por acción básico y diluido de actividades continuadas atribuible a los accionistas (Nota 10)		 0,04	 0,04

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016.

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 2016 Y 2015
(Expresado en Euros)

	Nota	2016	2015
Beneficio del ejercicio		706.270	682.429
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados		(262.422)	70.025
Cobertura de flujos de efectivo	12	(262.422)	70.025
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		(262.422)	70.025
Resultado global total del ejercicio		443.848	752.454
Atribuible a:			
- Propietarios de la dominante		443.848	752.454
- Participaciones no dominantes		-	-
Resultado global total del ejercicio		443.848	752.454
Resultado global total atribuible a los accionistas de capital:			
- Actividades que continúan		443.848	752.454
- Actividades interrumpidas		-	-

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016.

W

DL

inici

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 2016 Y 2015
(Expresado en Euros)

	Capital	Resultado negativo ejercicios anteriores	Reservas consolidación	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio Neto
SALDO AL INICIO DE 2015	13.659.000	-	(1.948)	282.116	(630.400)	13.308.768
Resultado del ejercicio	-	-	-	682.429	-	682.429
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	70.025	70.025
Resultado global del ejercicio	-	-	-	682.429	(560.375)	122.054
Ingresos de acciones emitidas	4.650.401	-	-	-	-	4.650.401
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en Patrimonio neto	4.650.401	-	-	-	-	4.650.401
Distribución del resultado	-	(131.554)	413.670	(282.116)	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	18.309.401	(131.554)	411.722	682.429	(560.375)	18.711.623
Corrección de error (neta de impuestos)	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	18.309.401	(131.554)	411.722	682.429	(560.375)	18.711.623
Resultado del ejercicio	-	-	-	706.270	-	706.270
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	(262.422)	(262.422)
Resultado global del ejercicio	-	-	-	706.270	(262.422)	443.848
Ingresos de acciones emitidas	-	-	-	-	-	-
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado	-	(240.801)	923.230	(682.429)	-	-
Otros	-	-	98.850	-	-	98.850
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	18.309.401	(372.355)	1.433.802	706.270	(822.797)	19.254.321

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**
(Expresado en Euros)

	2016	2015
Flujos de efectivo de actividades de explotación		
Beneficio del ejercicio antes de impuestos	706.270	682.429
Ajustes por:		
- Amortización de inversiones inmobiliarias	674.467	636.583
- Ingresos financieros	(11.671)	(9.714)
- Gastos financieros	1.277.425	1.977.501
- Diferencia negativa de consolidación	-	-
Variaciones en capital circulante (excluidos los efectos de la adquisición y diferencias de cambio en consolidación):		
- Clientes y otras cuentas a cobrar	(61.180)	855.682
- Otros activos corrientes	(200)	
- Proveedores y otras cuentas a pagar	(271.248)	247.419
- Otros pasivos corrientes	(3.790)	
Efectivo generado por las operaciones	2.310.073	4.389.900
Intereses pagados	(758.950)	(1.600.428)
Efectivo neto generado por actividades de explotación	1.551.123	2.789.472
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de inmovilizado material	(2.025)	(20.415)
Adquisiciones de activos intangibles	-	(8.311)
Adquisiciones de inversiones inmobiliarias	(48.529)	(6.140.201)
Adquisición de activos financieros	(8.358)	(750.847)
Préstamos concedidos a partes vinculadas	-	(500.384)
Reembolsos de otros activos financieros	417.258	-
Reembolsos de préstamos recibidos de partes vinculadas	13.462	850.000
Intereses recibidos	1.694	9.714
Dividendos recibidos	-	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	373.502	(6.560.444)
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
Ingresos por recursos ajenos	-	5.133.755
Reembolso de recursos ajenos	(2.063.173)	(2.365.453)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	(2.063.173)	2.768.302
(Disminución)/aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(138.548)	(1.002.670)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	2.083.532	3.086.202
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	1.944.984	2.083.532

Las Notas 1 a 21 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, promoción y desarrollo de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español con el mismo objeto social o régimen similar al de SOCIMI.
- c) La tenencia de participaciones en el capital social de otras entidades, residentes o no en territorio español cuyo objeto social sea la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

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 en 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 100% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 2.100.000 euros.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en 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.

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 comenzó durante el ejercicio 2015 tras la adquisición de un complejo de oficinas (Nota 7).

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 2016 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 31 de marzo de 2017, 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 2016

(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 2016

- Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2010 – 2012: En diciembre de 2013 el IASB ha publicado las Mejoras Anuales a las NIIF para el Ciclo 2010-2012. Las modificaciones incorporadas en estas Mejoras Anuales generalmente aplican para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de febrero de 2015, si bien se permite su adopción anticipada. Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:
 - NIIF 2 “Pagos basados en acciones”: Definición de “condición para la irrevocabilidad de la concesión”.
 - NIIF 3 “Combinaciones de negocios”: Contabilización de una contraprestación contingente en una combinación 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”: Reexpresión proporcional de la amortización acumulada cuando se utiliza el modelo de revalorización.
 - NIC 24 “Información a revelar sobre partes vinculadas”: Entidades que proporcionan servicios de personal clave de dirección como parte vinculada.
- 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”
- NIC 16 (Modificación) y NIC 41 (Modificación) “Agricultura: Plantas productoras”
- NIC 27 (Modificación) “Método de la participación en los estados financieros separados”
- Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2012 – 2014: Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 5, “Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas”: Cambios en los métodos de enajenación.
 - NIIF 7, “Instrumentos financieros: Información a revelar”: Implicación continuada en contratos de administración.
 - NIC 19, “Retribuciones a los empleados”: Determinación del tipo de descuento en las obligaciones por retribuciones post-empleo.
 - NIC 34, “Información financiera intermedia”: Información presentada en otra parte en la información financiera intermedia.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

- NIC 1 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar"
- NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación"

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 2016

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, si bien el Grupo no las ha adoptado con anticipación.

- NIIF 9 "Instrumentos financieros"
- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"

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 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos"
- NIIF 16 "Arrendamientos"
- NIC 7 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar"
- NIC 12 (Modificación) "Reconocimiento de activos por impuesto diferido para pérdidas"
- NIIF 15 (Modificación) "Aclaraciones a la NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes":
- NIIF 2 (Modificación) "Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones":
- NIIF 4 (Modificación) "Aplicando la NIIF 9 "Instrumentos financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro":
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016: Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera": Eliminación de las exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan NIIF por primera vez.
 - NIIF 12, "Revelación de participaciones en otras entidades": Aclaración sobre el alcance de la Norma.
 - NIC 28, "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos": Valoración de una inversión en una asociada o un negocio conjunto a valor razonable.
- NIC 40 (Modificación) "Transferencias de inversiones inmobiliarias":
- CINIIF 22 "Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera":

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.

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.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

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

Ejercicio 2016:

	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	454.111	1.483.641	2.113.583	651.854	2.393.459	(2.431.137)	4.665.511
Otros gastos de explotación	(408.207)	(376.440)	(594.730)	(376.062)	(405.648)	922.915	(1.238.171)
Gastos de personal	-	-	-	-	(790.545)	-	(790.545)
Amortización del inmovilizado	(67.349)	(199.500)	(261.799)	(141.829)	(3.989)	-	(674.467)
Otros resultados	3.130	97	1.950	4.107	410	2	9.696
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(18.314)	907.798	1.259.004	138.070	1.193.687	(1.508.220)	1.972.024
Ingresos financieros	10.604	69	7.022	991	191	(7.206)	11.671
Gastos financieros	(249.218)	(247.835)	(509.475)	(189.034)	(509.141)	427.278	(1.277.425)
RESULTADO FINANCIERO	(238.614)	(247.766)	(502.453)	(188.043)	(508.950)	420.072	(1.265.754)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(256.928)	660.032	756.551	(49.973)	684.737	(1.088.148)	706.270
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(256.928)	660.032	756.551	(49.973)	684.737	(1.088.148)	706.270

	Edificio c/ María de Molina	Edificio c/ Arturo Soria	Edificio Alcobendas	Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	Otros	Eliminacione s	TOTAL
Activo No Corriente	7.476.011	18.699.071	21.148.503	5.763.100	30.687.327	(30.417.735)	52.257.391
Inmovilizado intangible	-	-	-	-	5.568	-	5.568
Inmovilizado material	-	-	-	-	21.193	-	21.193
Inversiones inmobiliarias	7.138.436	18.699.071	20.701.647	5.763.100	-	171.246	52.473.500
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	281.128	-	168.917	-	30.646.990	(30.584.032)	414.117
Inversiones financieras a largo plazo	56.448	-	277.939	-	13.576	(4.950)	343.012
Activo Corriente	75.562	487.146	658.544	274.325	1.515.985	(851.867)	2.159.695
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	44.252	11.962	3.967	33.175	887.274	(808.305)	160.377
Inversiones a corto plazo en empresas del grupo y asociadas	-	4.095	43.561	10.000	-	(24.841)	32.815
Inversiones financieras a corto plazo	18.720	-	-	-	8.358	(27.070)	8.358
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-	1.213	-	1.213
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12.590	471.089	611.016	231.150	619.140	(1)	1.944.984
TOTAL ACTIVO	7.551.573	19.186.217	21.807.047	6.037.425	32.203.312	(31.269.602)	55.429.740
Pasivo No Corriente	4.507.929	8.752.198	13.469.640	5.984.467	13.409.085	(12.375.848)	33.747.472
Deudas a largo plazo	3.223.183	6.821.844	10.293.359	-	-	-	20.338.386
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.284.746	1.930.354	3.176.281	5.984.467	13.409.085	(12.375.848)	13.409.085
Pasivo Corriente	607.918	1.238.108	1.300.601	46.976	172.443	(851.866)	2.268.704
Deudas a corto plazo	294.146	912.382	929.181	-	-	(1)	2.135.708
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	43.560	-	-	-	4.950	(48.510)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	270.212	325.726	371.420	46.976	167.493	(803.355)	378.473
Periodificaciones a cp	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVO	7.551.573	19.186.217	21.807.047	6.037.425	32.203.312	(31.269.602)	55.515.973

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

Ejercicio 2015:

	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	(53.223)	(199.500)	(261.450)	(122.400)	-	-	(636.583)
Otros resultados	6.046	-	3.441	-	-	-	9.487
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	190.808	1.160.679	1.335.700	516.193	40.250	(593.414)	2.650.216
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)
RESULTADO FINANCIERO	(234.704)	(937.030)	(559.969)	(172.180)	(281.031)	217.127	(1.967.787)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(43.896)	223.649	775.731	344.013	(240.781)	(376.287)	682.429
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(43.896)	223.649	775.731	344.013	(240.781)	(376.287)	682.429

	Edificio c/ María de Molina	Edificio c/ Arturo Soria	Edificio Alcobendas	Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	Otros	Eliminacione s	TOTAL
Activo No Corriente	7.462.104	18.898.571	21.391.931	6.021.760	30.033.189	(29.723.111)	54.084.444
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	-	-	-	-	-	-	-
Activo Corriente	422.960	358.020	723.778	477.544	966.146	(403.455)	2.544.993
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
TOTAL ACTIVO	7.885.064	19.256.591	22.115.709	6.499.304	30.999.335	(30.126.566)	56.629.437
Pasivo No Corriente	4.649.789	9.406.891	13.935.032	6.017.892	12.496.201	(11.582.357)	34.923.448
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
Pasivo Corriente	542.621	1.022.373	1.119.953	146.806	566.068	(403.455)	2.994.366
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
TOTAL PASIVO	7.885.064	19.256.591	22.115.709	6.499.304	30.999.335	(30.126.566)	56.629.437

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*

Todas las sociedades que forman parte del 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 2016 y 2015, de acuerdo con las establecidas por las NIIF-UE son las siguientes:

- a) *Inmovilizado intangible*

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

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:

	Años vida útil estimada
Mobiliario	10 años
Instalaciones	20 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:

- Construcciones

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 2016 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 7).

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

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 2016 y 2015 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 12. 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».

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

h) Capital social

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

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

i) 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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

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

- 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.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

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 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, una vez consideradas las coberturas a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	2016	2015
Tipo de interés fijo	3.445.954	3.725.085
Tipo de interés variable	17.853.416	19.542.850
Total	21.299.370	23.267.935

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
2016	+100	-	10.000
	-100	-	10.000
2015	+100	-	11.945
	-100	-	11.945

- *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,

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016
(Expresada en Euros)

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.

Ejercicio 2016

	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	TOTAL
Deudas	2.140.691	1.855.364	2.092.053	1.999.927	2.338.480	12.047.579	22.474.094
Deudas con entidades de crédito	1.902.245	1.852.364	1.996.235	1.981.402	2.163.113	11.404.011	21.299.370
Derivados	233.463	-	-	-	-	589.334	822.797
Fianzas	4.983	3.000	95.818	18.525	175.367	54.234	351.927
Deudas con asociadas, socios y administradores	-	-	-	-	-	13.409.085	13.409.085
Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar	139.438	-	-	-	-	-	139.438
Acreedores varios	139.438	-	-	-	-	-	139.438
TOTAL	2.280.129	1.855.364	2.092.053	1.999.927	2.338.480	25.456.664	36.022.617

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016
(Expresada en Euros)

Ejercicio 2015

	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	TOTAL
Deudas	2.056.972	1.958.087	1.969.195	2.163.046	1.981.402	14.201.827	24.330.529
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	158.640	-	-	-	-	401.735	560.375
Fianzas	-	54.342	116.831	166.811	-	164.235	502.219
Deudas con asociadas, socios y administradores	437.573	-	-	-	-	12.496.201	12.933.774
Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar	419.207	-	-	-	-	-	419.207
Acreeedores varios	419.207	-	-	-	-	-	419.207
TOTAL	2.913.752	1.958.087	1.969.195	2.163.046	1.981.402	26.698.028	37.683.510

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 manteniendo 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 a la 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:

	2016	2015
Resultado operativo	1.972.024	2.650.216
Amortización	(674.467)	(636.583)
EBITDA (*)	2.646.491	3.286.799
Deuda no corriente	20.571.849	22.427.247
- Préstamos bancarios	20.219.922	21.929.978
- Otros pasivos financieros	351.927	497.269
Deuda corriente	1.902.245	2.317.539
- Préstamos bancarios	1.902.245	1.898.332
- Otros pasivos financieros	-	419.207
Efectivo y otros equivalentes	1.944.984	2.083.532
Deuda financiera neta (**)	20.529.110	22.661.254
Deuda financiera neta / EBITDA	7,76	6,84

(*) 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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

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. Dichos instrumentos derivados son de nivel 2.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se basa en la estimación de sus flujos de caja libre futuros (Nota 7).

5- INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento del epígrafe de Inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2016 y 2015 del balance es el siguiente:

	Aplicaciones informáticas
Saldo a 01-01-2015	-
Coste	-
Amortización Acumulada	-
Valor Neto Contable	-
Altas	8.311
Amortización	-
Saldo a 31-12-2015	8.311
Coste	8.311
Amortización Acumulada	-
Valor Neto Contable	8.311
Altas	-
Amortización	(2.743)
Saldo a 31-12-2016	5.568
Coste	8.311
Amortización Acumulada	(2.743)
Valor Neto Contable	5.568

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

6- INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento del epígrafe de Inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2016 y 2015 del balance es el siguiente:

	Mobiliario
Saldo a 01-01-2015	-
Coste	-
Amortización Acumulada	-
Valor Neto Contable	-
Altas	20.415
Saldo a 31-12-2015	20.415
Coste	20.415
Amortización Acumulada	-
Valor Neto Contable	20.415
Altas	2.025
Dotación amortización	(1.247)
Saldo a 31-12-2016	21.193
Coste	22.440
Amortización Acumulada	(1.247)
Valor Neto Contable	21.193

En el ejercicio 2016 las participadas han hecho inversiones para mejorar sus infraestructuras (sustitución de ventanas del edificio (Jaba), mobiliario (Jaba I)).

A finales del ejercicio 2015, la matriz Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. adquirió diverso mobiliario para la oficina que mantiene alquilada a la empresa del grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. En el ejercicio 2016 se ha adquirido un equipo para el proceso de información y en equipo electrónico.

A 31 de diciembre de 2016 no existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados. El Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

7- INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Ejercicio 2016

	Saldo a 31 de diciembre de 2015	Altas	Saldo a 31 de diciembre de 2016
Terrenos	31.659.294	-	31.659.294
Construcciones	22.126.927	-	22.126.927
Otros	119.157	48.529	167.686
Ajuste inversión fondos propios	171.245	-	171.245
Total Coste	54.076.623	-	54.125.152
Amortización acumulada	(981.175)	(670.477)	(1.651.652)
Total Amortización Acumulada	(981.175)	(670.477)	(1.651.652)
Valor Neto Contable	53.095.448	(670.477)	52.473.500

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

Ejercicio 2015

	Saldo a 31 de diciembre de 2014	Altas	Saldo a 31 de diciembre de 2015
Terrenos	30.359.600	1.299.694	31.659.294
Construcciones	17.399.291	4.727.636	22.126.927
Otros	6.286	112.871	119.157
Ajuste inversión fondos propios	171.245	-	171.245
Total Coste	47.936.422	6.140.201	54.360.147
Amortización acumulada	(344.592)	(636.583)	(981.175)
Total Amortización Acumulada	(344.592)	(636.583)	(981.175)
Valor Neto Contable	47.591.830	(81.334)	53.095.448

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

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016 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 12).
- 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 12).
- 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 12).
- 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 12).

El uso de dichas inversiones se distribuye en arrendamientos de oficinas principalmente (Nota 15).

Las adquisiciones por parte del Grupo de los inmuebles supuso 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 7 años, siendo la mayor parte renovables a su vencimiento en condiciones de mercado.

A 31 de diciembre de 2016, las inversiones inmobiliarias han aportado al consolidado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 4.655.511 euros (4.739.269 euros al 31 de diciembre de 2015).

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016
(Expresada en Euros)

El número de metros cuadrados alquilados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 representa un 79% y un 100%, respectivamente, 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 2016 es el siguiente:

	Importe (Euros)
Menos de 1 año	3.413.597
Entre 1 y 5 años	6.086.027
Más de 5 años (*)	-
Total	9.499.624

(*) Los arrendamientos de las oficinas de los edificios tienen una duración pendiente según contrato de entre 4 y 7 años, prorrogables por periodos iguales, a precio de mercado, una vez llegado el vencimiento. El Grupo estima la renovación de todos los arrendamientos.

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

A 31 de diciembre de 2016 no existen elementos totalmente amortizados y que se encuentren en uso.

Como mínimo, a cierre de cada ejercicio el Grupo comprueba el valor razonable de los inmuebles, para ello, se solicita la valoración a un experto tasador independiente.

El Grupo ha encargado la valoración de sus inversiones inmobiliarias a un experto independiente a 31 de diciembre de 2016. Los Administradores del Grupo han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016 la estimación del valor de las mismas que se incluye en las valoraciones antes mencionadas y que, en todo caso, son superiores al importe registrado en libros, por lo que no se ha considerado necesario realizar una corrección valorativa a 31 de diciembre de 2016. A continuación se detalla un resumen de las citadas valoraciones:

Sociedad dependiente	Ubicación del Inmueble	Tasación 2016	VNC 31 de diciembre de 2016
Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	9.124.820	7.138.436
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en calle Arturo Soria 125, Madrid	20.040.536	18.699.071
Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en Alcobendas, Madrid	21.506.968	20.701.647
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Complejo inmobiliario situado en Barcelona	8.678.770	5.763.100
TOTAL		59.351.094	52.302.254

Las hipótesis clave utilizadas para el cálculo del valor en uso al 31 de diciembre de 2016 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 terminar
- Tasa de descuento entre un 4,65% y 6,3 % antes de impuestos

Un incremento positivo o negativo del 1%, tanto de las rentas como de la tasa de descuento, se traduce en una horquilla de valor que fluctúa entre el 86% y el 116% del importe total de las valoraciones.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016
(Expresada en Euros)

8- INSTRUMENTOS FINANCIEROSAnálisis por categorías

A continuación, se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos y pasivos financieros:

	Euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Créditos a empresas vinculadas	513.003	500.000	513.003	500.000
Inversiones financieras a largo plazo	343.012	460.270	343.012	460.270
	856.015	960.270	856.015	960.270

	Euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Anticipo de proveedores	17.753	17.753	17.753	17.753
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	29.653	9.128	29.653	9.128
- Clientes	10.305	9.102	10.305	9.102
- Clientes, empresas vinculadas	6.264	-	6.264	-
- Deudores varios	13.084	26	13.084	26
Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo	32.815	49.303	32.815	49.303
- Créditos a empresas vinculadas corto plazo	-	3.026	-	3.026
- Cuenta corriente con socios y administradores	32.815	46.277	32.815	46.277
Inversiones financieras a corto plazo	8.358	300.000	8.358	300.000
	88.579	376.184	88.579	376.184

	Euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Deudas a largo plazo	19.397.125	21.369.603	967.807	903.954	20.364.932	22.273.557
Deudas con entidades de crédito	19.397.125	21.369.603	-	-	19.397.125	21.369.603
Derivados	-	-	589.334	401.735	589.334	401.735
Otras deudas a largo plazo	-	-	378.473	502.219	378.473	502.219
Deudas con socios y administradores a largo plazo	-	-	13.409.085	12.496.201	13.409.085	12.496.201
	19.397.125	21.369.603	14.376.892	13.400.155	34.007.480	34.769.758

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016
(Expresada en Euros)

	Euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Deudas a corto plazo	1.902.245	1.898.332	233.463	158.640	2.135.708	2.056.972
Deuda con entidades de crédito	1.902.245	1.898.332	-	-	1.902.245	1.898.332
Derivados	-	-	233.463	158.640	233.463	158.640
Deudas con socios y administradores a corto plazo	-	-	-	437.573	-	437.573
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	131.295	419.207	131.295	419.207
Acreeedores varios	-	-	131.295	419.207	131.295	419.207
	1.902.245	1.898.332	364.758	1.015.420	2.267.003	2.913.752

Calidad crediticia de los activos financieros

El Grupo no lleva a cabo la calificación de la calidad crediticia de los activos financieros que todavía no han vencido, sino que se evalúan a través del índice histórico de créditos fallidos. A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen saldos de clientes vencidos y pendientes de cobro. La totalidad del saldo del epígrafe de clientes está pendiente de vencimiento (Nota 9).

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

Con carácter general, las facturaciones pendientes de cobro no devengan intereses, estando establecido su vencimiento en un periodo medio de 15 días. Al cierre del ejercicio no se han registrado provisiones por deterioro, ni hay cuentas pendientes de cobro vencidas.

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

Análisis por vencimientos

Ejercicio 2016:

	Activos Financieros					
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores TOTAL
Inversiones financieras	13.341	-	75.653	32.489	175.653	54.234
Anticipo de proveedores	17.753	-	-	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	29.653	-	-	-	-	-
- Clientes	10.305	-	-	-	-	-
- Clientes, empresas vinculadas	6.264	-	-	-	-	-
- Deudores varios	13.084	-	-	-	-	-
Inversiones en empresas vinculadas	32.815	-	-	-	-	513.003
- Créditos a empresas vinculadas	-	-	-	-	-	513.003
- Cuenta corriente con socios y administradores	32.815	-	-	-	-	-
TOTAL	93.562	-	75.653	32.489	175.653	567.237

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016
(Expresada en Euros)

Ejercicio 2015:

	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Activos Financieros TOTAL
Inversiones financieras	300.000	4.983	116.831	75.653	32.489	230.314	760.270
Anticipo de proveedores	17.753	-	-	-	-	-	17.753
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	9.128	-	-	-	-	-	9.128
- Clientes	9.102	-	-	-	-	-	9.102
- Deudores varios	26	-	-	-	-	-	26
Inversiones en empresas vinculadas	49.303	-	-	-	-	500.000	549.303
- Créditos a empresas vinculadas	3.026	-	-	-	-	500.000	503.026
- Cuenta corriente con socios y administradores	46.277	-	-	-	-	-	46.277
TOTAL	376.184	-	116.831	-	-	843.439	1.336.454

Ejercicio 2016:

	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	TOTAL
Deudas	2.140.691	1.855.364	2.092.053	1.999.927	2.338.480	12.047.579	22.474.094
Deudas con entidades de crédito	1.902.245	1.852.364	1.996.235	1.981.402	2.163.113	11.404.011	21.299.370
Derivados	233.463	-	-	-	-	589.334	822.797
Fianzas	4.983	3.000	95.818	18.525	175.367	54.234	351.927
Deudas con asociadas, socios y administradores	-	-	-	-	-	13.409.085	13.409.085
Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar	139.438	-	-	-	-	-	139.438
Acreeedores varios	139.438	-	-	-	-	-	139.438
TOTAL	2.280.129	1.855.364	2.092.053	1.999.927	2.338.480	25.456.664	36.022.617

Ejercicio 2015:

	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	TOTAL
Deudas	2.056.972	1.958.087	1.969.195	2.163.046	1.981.402	14.201.827	24.330.529
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	158.640	-	-	-	-	401.735	560.375
Fianzas	-	54.342	116.831	166.811	-	164.235	502.219
Deudas con asociadas, socios y administradores	437.573	-	-	-	-	12.496.201	12.933.774
Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar	419.207	-	-	-	-	-	419.207
Acreeedores varios	419.207	-	-	-	-	-	419.207
TOTAL	2.913.752	1.958.087	1.969.195	2.163.046	1.981.402	26.698.028	37.683.510

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016
(Expresada en Euros)

9- CLIENTES Y CUENTAS A COBRAR

El detalle a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Inversiones financieras en empresas vinculadas	513.003	500.000
Inversiones financieras a largo plazo	343.012	460.270
Total Activos financieros a largo plazo	856.015	960.270
Anticipos de proveedores	17.753	17.753
Inversiones financieras a empresas vinculadas a corto plazo	32.815	49.303
Créditos a empresas del grupo y vinculadas a corto plazo	-	3.026
Cuenta corriente con socios y administradores	32.815	46.277
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	29.653	9.128
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10.305	9.102
Clientes, empresas vinculadas	6.264	-
Deudores varios	13.084	26
Inversiones financieras a corto plazo	8.358	300.000
Total Activos financieros a corto plazo	88.579	376.184

Créditos a empresas vinculadas a largo y corto plazo

Durante el ejercicio 2014, el Grupo concedió un préstamo a la empresa vinculada Petroeuropa S.L. por importe de 850.000 euros y con vencimiento en 2024 y un tipo de interés del 1,73%. Este préstamo fue totalmente amortizado con fecha 15 de julio de 2015. Al 31 de diciembre de 2015 los intereses devengados ascendieron a 7.896 euros.

En fecha 11 de septiembre de 2015, la Sociedad dominante del grupo concedió un préstamo a uno de sus administradores (D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri) por importe de 500.000 euros y con vencimiento en 2025 y un tipo de interés fijo del 1,99%. Durante el ejercicio 2016 los intereses devengados han ascendido a 9.977 (3.026 euros en 2015) los cuales se encuentran pendientes. A 31 de diciembre de 2016, los intereses devengados pendientes de pago ascienden a un total de 13.003 euros (3.026 euros a 31 de diciembre de 2015).

El epígrafe Inversiones a corto plazo a 31 de diciembre de 2016 incluye el saldo deudor de la cuenta corriente con socios y administradores por importe de 32.815 euros (46.277 euros en 2015) y los intereses pendientes de cobro devengados por el préstamo anteriormente descrito.

Inversiones financieras a largo plazo

Durante el ejercicio 2016, como consecuencia del arrendamiento de oficinas de sus inmuebles (Nota 7), el Grupo ha depositado las garantías recibidas en concepto de fianzas en el órgano administrativo correspondiente (IVIMA) por un importe total de 343.012 euros (460.270 euros en 2015).

Anticipos a proveedores

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el epígrafe recoge anticipos por importe de 17.753 euros otorgados a las sociedades dependientes Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.

Clientes por ventas y prestaciones de servicios

La principal actividad del Grupo es el arrendamiento de los edificios registrados como Inversiones Inmobiliarias (Nota 7). A 31 de diciembre de 2016 el saldo de Clientes por ventas y prestaciones de servicios recoge, principalmente, la deuda pendiente de cobro correspondiente a varios clientes por los arrendamientos del mes de diciembre.

Inversiones financieras a corto plazo

Dentro del epígrafe de Inversiones financieras a corto plazo a 31 de diciembre 2015 se recogía un depósito por importe de 300.000 euros realizado el 11 de noviembre de 2015 que tuvo que realizar la Sociedad dominante como garante de uno de sus administradores y que se ha rescatado en fecha 11 de noviembre de 2016 (Nota 17).

Existen dentro de las Inversiones financieras a corto plazo una cuenta corriente con los socios por importe de 32.815 euros concedida por la sociedad dominante y por Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.

10- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS

La Sociedad dominante 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.

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

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 dominante, ha vendido a la sociedad IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. el resto de su participación en la Sociedad dominante. 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.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Capital Social de la Sociedad dominante asciende a 18.309.401 euros representado por 18.309.401 participaciones de 1 euro de valor nominal.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

El desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. a 31/12/2016 es el siguiente:

	% de participación	% de participación
	2016	2015
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	11%	11%
IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.	89%	89%

Reserva legal

La reserva legal se debe dotar 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 ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado, esta reserva 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.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la reserva legal está pendiente de ser dotada.

Ganancias por acción

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

	A 31.12.16	A 31.12.15
Beneficio atribuible a accionistas de la Sociedad dominante	706.270	682.429
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	18.309.401	18.309.401
Ganancias por acción de las actividades continuadas (en euros):		
- Básicas	0,04	0,04
- Diluidas	-	-
Ganancias por acción de las actividades interrumpidas (en euros):		
- Básicas	-	-
- Diluidas	-	-

La Sociedad dominante no tiene emisiones de instrumentos financieros que puedan diluir el beneficio por acción.

A 31 de diciembre de 2016 la reserva de consolidación se compone de la siguiente manera:

	2016	Reserva de consolidación 2015
Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.	98.850	-
Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	(205.765)	(161.869)
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	322.244	368.294
Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	886.333	217.170
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	332.140	(11.873)
Total	1.433.802	411.722

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

11- RESULTADO DEL EJERCICIO

Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2016 y la aprobación del resultado correspondiente al ejercicio 2015 de la Sociedad dominante son los siguientes:

	2016	2015 Aprobado
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	684.736	(240.781)
Aplicación:		
- Resultados negativos de ejercicios anteriores	372.355	(240.781)
- Reserva legal	68.474	-
- Dividendos	243.908	-

12- DEUDAS A LARGO Y CORTO PLAZO

	2016	2015
Deudas a largo plazo	19.986.459	21.771.338
Deudas con entidades de crédito	19.397.125	21.369.603
Derivados	589.334	401.735
Deudas con socios y administradores a largo plazo	13.409.085	12.496.201
Total No corriente	33.395.544	34.267.539
Deudas a corto plazo	1.902.245	2.056.972
Deuda con entidades de crédito	1.902.245	1.898.332
Derivados	233.463	158.640
Deudas con socios y administradores a corto plazo	-	442.523
Total Corriente	2.135.708	2.499.495
TOTAL	35.531.252	36.767.034

Deudas con entidades de crédito a largo y corto

Para la adquisición de parte de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias (Nota 7), las sociedades dependientes que conforman el grupo consolidado, suscribieron diversos préstamos hipotecarios con varias entidades financieras. Todos estos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre los inmuebles.

	Euros						
	Préstamo	Deuda pendiente de pago 31.12.16	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
Ejercicio 2016							
<u>Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.</u>	4.180.000	3.445.953	3.151.808	294.145	14/05/2026	5,25%	191.108
<u>Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.</u>	8.500.000	7.567.017	6.717.017	850.000	25/12/2025	Euríbor a 6 meses + 1,25%	102.266
<u>Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.</u>	12.000.000	10.286.400	9.528.300	758.100	29/09/2027	Euríbor a 6 meses + 2,25%	232.113
		21.299.370	19.397.125	1.902.245			525.487

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

							Euros
	Préstamo	Deuda pendiente de pago 31.12.15	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
Ejercicio 2015							
<u>Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.</u>	4.180.000	3.725.085	3.445.953	279.132	04/05/2026	5,25%	206.912
<u>Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.</u>	8.500.000	8.487.250	7.637.250	850.000	25/12/2026	Euribor a 6 meses + 1,25%	881.140
<u>Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.</u>	12.000.000	11.055.600	10.286.400	769.200	29/09/2027	Euribor a 6 meses + 2,25%	272.406
<u>Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.</u>	3.490.000	-	-	-	20/02/2016	3,50%	78.142
		23.267.935	21.369.603	1.898.332			1.438.600

- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

El 26 de septiembre de 2013 la Sociedad suscribió un préstamo con el Banco Santander Central Hispano por importe de 4.000.000 euros. El 14 de mayo de 2014 fue renegociado y se suscribió con garantía hipotecaria por importe de 4.180.000 euros a un tipo de interés fijo anual del 5,25% y vencimiento el 4 de mayo de 2026. A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha clasificado en el corto plazo un importe de 294.145 euros de acuerdo al calendario de amortización del contrato (279.132 a 31 de diciembre de 2015). Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2016 por este préstamo han ascendido a 191.108 euros (206.912 euros a 31 de diciembre 2015).

En el contrato de préstamo hipotecario consta una garantía personal (fondo de inversión) por parte de D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, socio del socio único Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., que, a 31 de diciembre de 2016, asciende a 2.000.000 euros. Dicha garantía es, de acuerdo a las condiciones del contrato, de libre disposición para la amortización de la deuda.

- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

El 24 de enero de 2014, la Sociedad suscribió un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 10.441.000 euros con el Banco Santander Central Hispano con un tipo de interés fijo del 4,30% y vencimiento el 24 de enero de 2021.

Con fecha 23 de diciembre de 2015, la Sociedad ha refinanciado su deuda a través de La Caixa por importe de 8.500.000 euros con un tipo de interés variables del Euribor a 6 meses + margen 1,25% y vencimiento el 25 de diciembre de 2026. La Sociedad ha clasificado en el corto plazo un importe de 850.000 euros de acuerdo al calendario de amortización actualizado.

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2016 por este préstamo han ascendido a 102.266 euros (374.474 euros a 31 de diciembre de 2015).

- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

El 29 de septiembre de 2014, la Sociedad suscribió un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 12.000.000 euros con Caixa Bank con un tipo de interés Euribor 6 meses + 2,25% de margen y vencimiento el 29 de septiembre de 2027. La Sociedad, a 31 de diciembre de 2016, ha clasificado en el corto plazo un importe de 758.100 euros (769.200 euros en 2015) de acuerdo al calendario de amortización del contrato. Los intereses devengados en el ejercicio 2016 han ascendido a 232.113

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016
(Expresada en Euros)

euros (272.406 euros en el ejercicio 2015).

El préstamo concedido a la Sociedad está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de rendimiento claves.

Los ratios establecidos en el contrato de obligado cumplimiento para la Sociedad son los siguientes:

-LTV: El coeficiente entre el saldo vivo del crédito y valor de mercado del inmueble hipotecado en todo momento deberá ser igual o inferior al 60%.

-Flujo de Caja Excedentario: Este ratio establece que la sociedad deberá depositar en la Cuenta de Reserva de Servicio de la deuda el 60% del Flujo de Caja Excedentario tras el pago del servicio de la deuda. Como consecuencia, el pago de dividendos en efectivo por parte de la Sociedad se encuentra restringido y queda supeditado al cumplimiento de este ratio, si bien esta limitación no afecta al pago de dividendos en acciones.

Los Administradores consideran que la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 ha cumplido con los ratios establecidos en el contrato.

Instrumentos financieros derivados

• *Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

El 23 de diciembre de 2015 la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de los flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario refinanciado descrito anteriormente y con el mismo vencimiento. El valor razonable del instrumento financiero a 31 de diciembre de 2016 es negativo en 164.209 euros (en 2015 era de 53.917 euros). Los Administradores consideran que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registra la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 31 de diciembre de 2016 se minora el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 164.209 euros (53.917 euros en 2015), registrándose la contrapartida en el epígrafe de Otras deudas a largo plazo. Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2016 ascienden a 62.382 euros.

	2016		Euros 2015	
	Nocional	Valor razonable	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 0,75%)	7.650.000	(164.209)	8.500.000	(53.917)

• *Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

El 29 de septiembre de 2014, la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de los flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo anterior y con el mismo vencimiento. El valor razonable del instrumento financiero a 31 de diciembre de 2016 es negativo en 655.588 euros (506.458 euros en 2015). Los Administradores consideran que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registra la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 31 de diciembre de 2016 se minora el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 682.364 euros (506.458 euros a 31 de diciembre de 2015). Los intereses devengados por el instrumento de cobertura

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016
(Expresada en Euros)

cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2016 ascienden a 171.081 euros (158.640 euros a 31 de diciembre de 2015).

	2016		Euros 2015	
	Nocional	Valor razonable	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,45%)	10.316.400	(658.588)	11.055.600	(506.458)

Deudas con socios y administradores a largo y corto plazo

El detalle de las Deudas con empresas del grupo a largo plazo a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Prestamista	Importe Préstamo	Fecha Otorgamiento	Vencimiento	Tipo de interés	Importe pendiente 31.12.2016	Intereses devengados 2016	Intereses devengados pendientes de pago 31.12.2016	Importe pendiente 31.12.2015	Intereses devengados 2015	Intereses devengados pendientes de pago 31.12.2015
D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	4.650.000	26/09/2014	26/09/2024	4,42%	-	-	61.214	-	7.198	61.214
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	3.000	20/10/2014	20/10/2024	4,42%	-	38	178	3.000	133	140
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	2.200.000	19/12/2014	19/12/2024	4,42%	2.196.290	97.389	197.824	2.200.000	97.240	100.435
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	27.000	20/02/2015	20/02/2025	4,42%	-	343	1.370	27.000	1.027	1.027
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	500.000	17/03/2015	17/03/2025	4,42%	500.000	22.161	39.659	500.000	17.498	17.498
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	1.802.561	11/08/2015	11/08/2025	4,42%	1.802.561	79.891	110.887	1.802.561	30.996	30.996
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	2.025.000	30/11/2015	30/11/2025	4,42%	2.025.000	89.750	97.352	2.025.000	7.602	7.602
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	565.000	15/06/2015 (*)	15/06/2025	5,25%	565.000	29.744	53.075	565.000	16.172	23.331
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	613.640	15/06/2015 (*)	15/06/2025	4,30%	613.640	26.459	41.509	613.640	14.386	15.050
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	4.400.000	15/06/2015 (*)	15/06/2025	3,70%	4.400.000	163.246	343.507	4.400.000	88.760	180.261
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	360.000	15/06/2015 (*)	15/06/2020	3,50%	360.000	-	-	360.000	-	-
Company Iqbal Petroleum, S.L.	3.500	05/03/2015	20/04/2015	4,42%	-	-	19	-	19	19
	17.149.701				12.462.491	509.021	946.594	12.496.201	281.031	437.573

(*) Con fecha 15 de junio de 2015 la Sociedad recibió 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 9).

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

El Grupo tenía registrados en el corto plazo en el ejercicio 2015 los intereses devengados por los préstamos recibidos (437.573 euros), que se encuentran pendientes de pago. En el ejercicio 2016 se ha procedido a su reclasificación a largo plazo junto con los intereses devengados en el ejercicio corriente (946.595 euros).

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016
(Expresada en Euros)

13- PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

	2016	2015
Otras deudas a largo plazo	351.927	502.219
Total No Corriente	351.927	502.219
Acreeedores varios	139.438	419.207
Total Corriente	139.438	419.207

Otras deudas a largo plazo

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el epígrafe Otras deudas a largo plazo recoge las fianzas recibidas de los arrendatarios en garantía de los pagos por los alquileres de las oficinas.

Acreeedores varios

El importe del epígrafe de Acreeedores varios se corresponde, principalmente, con los servicios recibidos por el Grupo en el ejercicio 2016.

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:

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	34,90	43
Ratio de operaciones pagadas	33,11	37,7
Ratio de operaciones pendientes de pago	51,73	53,31
	Euros	Euros
Total pagos realizados	1.301.930	1.032.549
Total pagos pendientes	138.183	186.630

La Ley 31/2014, de 3 de diciembre, modificó la Ley 15/2010 en relación con la información a incluir en memoria para solicitar el periodo medio de pago a proveedores. Posteriormente, la Resolución del ICAC de 29/1/2016 desarrolla la metodología para su cálculo y los requerimientos de información en memoria al respecto. Esta Resolución entró en vigor el 5/2/16 para las cuentas anuales de ejercicios iniciados a partir del 1/1/2015. En las cuentas anuales del primer ejercicio de aplicación de esta Resolución no se requiere información comparativa al respecto con dicha metodología.

14- 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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

de 2016 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 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Resultado antes de impuestos (*)	1.794.418	1.058.716
Diferencias permanentes (ajustes de consolidación)	(1.088.148)	(376.287)
Diferencias permanentes	-	115.363
Diferencias temporarias	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	706.270	797.792

(*) 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 2016 ni 2015.

A 31 de diciembre del 2016, 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

15- INGRESOS Y GASTOS

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2016 y 2015, 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 2016 los ingresos por el arrendamiento de los inmuebles descritos en la Nota 7 han ascendido a 4.665.511 euros (4.739.269 euros en 2015).

Ubicación del Inmueble	2016	2015
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	416.433	406.087
Edificio situado en calle Arturo Soria 125, Madrid	1.483.641	1.490.998
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	2.113.583	2.112.605
Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	651.854	729.579
	4.665.511	4.739.269

Otros gastos de explotación

El detalle del epígrafe a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016
(Expresada en Euros)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Reparaciones y mantenimiento	198.692	385.170
Arrendamientos y cánones	5.358	-
Servicios profesionales independientes	313.618	283.734
Primas de seguros	27.145	18.546
Servicios bancarios y similares	667	5.569
Transportes	6	-
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	9.308	2.685
Suministros	121.235	77.394
Otros servicios	307.656	259.116
Otros gastos por gestión corriente	380	22
Tributos	254.045	319.609
Total Otros Gastos de explotación	1.238.171	1.351.845

El saldo de Tributos se debe, en su práctica totalidad, al gasto por el Impuesto Sobre Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid y Barcelona, que grava los edificios registrado como inversión inmobiliaria (Nota 7).

Gastos de Personal

El desglose de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y salarios	744.883	101.577
Indemnizaciones	6.645	-
Seguridad Social	39.017	8.535
Total Gastos de personal	790.545	110.112

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Alta Dirección	1	1
Dirección	2	-
Administración	2	1
Total	5	2

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
Categorías	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1		1	
Dirección	1	1		1
Otros	1	1	1	
Total	3	2	2	1

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016
(Expresada en Euros)

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no tiene contratado personal con una discapacidad igual o superior al 33%.

Resultado financiero

El desglose del Resultado financiero a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos financieros	11.671	12.740
Con terceros	1.694	1.794
De grupo (Nota 18)	9.977	10.946
Gastos financieros	(1.277.425)	(1.980.527)
Por deudas con terceros (Nota 12)	(768.404)	(1.699.496)
Por deudas con socios y empresas vinculadas (Notas 12 y 18)	(509.021)	(281.031)
Resultado financiero	(1.265.754)	(1.967.787)

16- COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 7, tiene firmados contratos por un periodo de entre 3 y 7 años prorrogables. En la Nota 7 se detallan los ingresos futuros estimados.

17- ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

Retribuciones a los Administradores

Durante el ejercicio 2016 los administradores han percibido una retribución total por su cargo por importe de 642.339 euros. Adicionalmente, 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 Sociedad, ha percibido en concepto de retribución fija un importe de 606.339 euros.

Durante el ejercicio 2016, el importe devengado por los miembros del órgano de administración ha ascendido a 642.339 euros (186.341 euros en 2015) y se compone de los siguientes conceptos e importes:

	<u>2016</u>	<u>Euros</u> <u>2015</u>
Sueldos	606.339	75.000
Dietas	36.000	-
Otras remuneraciones	-	111.341
	642.339	186.341

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016
(Expresada en Euros)

A 31 de diciembre de 2016 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 dominante concedió un préstamo al personal de alta dirección por importe de 500.000 euros (Nota 9) que sigue pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2016. Adicionalmente, la Sociedad mantenía 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, dicho depósito a 31 de diciembre de 2016 ya no se encuentra en vigor.

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 distintos a los ya explicados. 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 2016 y 2015, 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- 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 2016 y 2015 es el informado a continuación.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016
(Expresada en Euros)

El detalle de los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Créditos empresas vinculadas a largo plazo (Nota 9)	513.003	500.000
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	513.003	500.000
Créditos empresas vinculadas a corto plazo	-	3.026
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	-	3.026
Clientes, empresas vinculadas	6.264	-
- Petroeuropa Red, S.L.	6.264	-
Cuenta corriente con socios y administradores a corto plazo	32.815	46.277
Deudas con socios y empresas vinculadas a largo plazo (Nota 12)	13.409.085	417.121
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	13.409.085	12.496.201
Deudas con socios y empresas vinculadas a corto plazo (Notas 12 y 15)	-	437.573

El detalle de las transacciones con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Ingresos financieros (Nota 15)	9.977	10.946
- Petroeuropa, S.L.	-	7.896
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	9.977	3.026
- Company Iqbal Petroleum, S.L.	-	24
Gastos financieros con socios y empresas vinculadas (Notas 12 y 15)	(509.021)	(281.031)
- D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	-	(281.012)
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	(509.021)	(19)

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

19- OTRA INFORMACIÓN

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 33.000 euros (26.000 euros en 2015) y 26.000 euros (17.500 euros en 2015) por otros servicios relacionados con la auditoría.

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

20- EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), se detalla a continuación la siguiente información:

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016
(Expresada en Euros)

- A 31 de diciembre de 2016, con motivo del beneficio registrado en las sociedades dependientes Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L. y Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L., existen reservas procedentes de ejercicios anteriores en dichas sociedades dependientes y se han repartido dividendos en el ejercicio 2016 como parte de la distribución del resultado del ejercicio 2015. A continuación se detallan el reparto:

	Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Jaba IV Inversiones Inmobiliarias SLU
Resultado ejercicio 2015	223.649	775.731	344.013
Reserva legal	22.365	77.573	34.401
Reserva voluntaria	20.128	69.816	30.961
Dividendos	181.156	628.342	278.651

- Al 31 de diciembre de 2016 no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que, a nivel consolidado, el Grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias tiene invertido, al menos, el 80% del valor del activo consolidado en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. En este sentido, cabe mencionar que la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentra detallada en la Nota 7.

21- HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre de cuentas a 31 de diciembre de 2016, se publicaron los siguientes AVISOS Y HECHOS RELEVANTES en Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") relativos a la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A., cuya literalidad se facilita publicada en la página web del MAB y de la compañía; en concreto:

- Con fecha 9 de enero de 2017, mediante hecho relevante fechado el 5 de enero de 2017, y de acuerdo con la Circular 15/2016, de 26 de julio sobre información periódica a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, se procedió a publicar relación de accionistas de la sociedad con posición directa o indirecta superior al 5% del capital, así como la relación de los administradores o directivos de la sociedad que detentaban al menos un 1% y sucesivos múltiplos del capital social.
- Con fecha 3 de marzo de 2017, mediante hecho relevante, y de acuerdo con la Circular 14/2016, a los efectos de la difusión mínima que exige la circular como requisito de incorporación al MAB ineludible, se informaba que, en dicha fecha, aún no había cumplido con el requisito, e informaba que la compañía venía trabajando intensamente para conseguir el objetivo mínimo de difusión en plazo, mostrando el compromiso con el Mercado y el firme cumplimiento de disposiciones al respecto que le eran aplicables.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016(Expresada en Euros)

- En fecha 15 de marzo de 2017, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, de acuerdo con lo previsto en los artículos 5.3 y 2.2 del Reglamento del MAB, publicó un aviso anunciando la suspensión de la contratación de las acciones de la compañía, Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi SA, código ISIN ES010598000, código SIBE YABA, por interpretar que la compañía no había completado en el plazo establecido la efectiva difusión de todas las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez para cumplir con el requisito de incorporación. La sociedad completó la difusión de todas las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez, pero, sin embargo, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, rechazó considerar difusión una parte del paquete de acciones adquiridas por una sociedad.
- Ante este hecho, la sociedad reaccionó rápidamente, y el 17 de marzo de 2017, Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi SA publicó un nuevo hecho relevante informando al Director de Supervisión del MAB que existían en el Mercado órdenes de compra por 505.235 acciones de la compañía que permitirían completar el requisito de difusión accionarial, tal y como se había comprometido la compañía mediante hecho relevante en fecha 3 de marzo.
- Es por ello que ese mismo 17 de marzo de 2017, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, acordó levantar la suspensión de la contratación de las acciones de Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi SA en el MAB, lo que fue publicado como aviso en la página web del MAB.
- Por último, en fecha 24 de marzo de 2017, la compañía publicó un hecho relevante informando al Mercado que, en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por R.D. Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como la Circular 15/2016 del MAB, la sociedad puso en conocimiento que, el 10 de marzo de 2016, un miembro del Consejo de Administración, Dña. Nadia Samara Al Hadidi, adquirió 247.235 acciones de la sociedad, y como consecuencia de ello, posee el 4,08% del capital social de la Sociedad.
- La evolución desde 31 de diciembre de 2016 del desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. una vez efectuada la difusión accionarial en 2017 actualmente es la siguiente:

	% de participación	% de participación
	31-12-2016	31-12-2015
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	11%	11%
IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.	89%	89%
	% de participación	
	21-04-2017	
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	10,92%	
IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.	78,47%	
Dña. Nadia Samara Al Hadidi	4,08%	
D. Nayef Ibrahim Afufayyad Assad	4,09%	
D. Sabri Ateyeh Haj-Assad	1,27%	
Resto accionistas minoritarios (*)	1,17%	

(*) ningún accionista minoritario ostenta individualmente en propiedad más de un 1% del capital de la sociedad

INFORME DE GESTIÓN 2016

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 2016, el Grupo Jaba dispone de 4 inmuebles situados en Madrid, que se encuentran parcialmente alquilados.

Durante el ejercicio 2016 se han obtenido unos ingresos de 4.462.266 euros (4.739.269 euros en 2015) correspondientes al alquiler de los inmuebles y un beneficio neto consolidado por importe de 718.284 euros (682.429 euros en 2015).

La Dirección del Grupo espera que en el ejercicio 2017 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.

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio 2016, el periodo medio de pago a proveedores consolidado ha sido de 34,9 días (43 días en 2015).

Evolución de la plantilla

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2016 es de 5 personas (3 personas a 31 de diciembre de 2015).

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.

Adquisiciones de acciones propias

La Sociedad dominante no ha adquirido acciones propias durante el ejercicio 2016.

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 2016*- 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 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, una vez consideradas las coberturas a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	2016	2015
Tipo de interés fijo	3.445.954	3.725.085
Tipo de interés variable	17.853.416	19.542.850
Total	21.299.370	23.267.935

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
2016	+100	€	10.000
	-100	-	10.000
2015	+100	-	11.945
	-100	-	11.945

- 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.

INFORME DE GESTIÓN 2016

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.

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 manteniendo 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:

	2016	2015
Resultado operativo	1.972.024	2.650.216
Amortización	(674.467)	(636.583)
EBITDA (*)	2.646.491	3.286.799
Deuda no corriente	20.571.849	22.427.247
- Préstamos bancarios	20.219.922	21.929.978
- Otros pasivos financieros	351.927	497.269
Deuda corriente	1.902.245	2.317.539
- Préstamos bancarios	1.902.245	1.898.332
- Otros pasivos financieros	-	419.207
Efectivo y otros equivalentes	1.944.984	2.083.532
Deuda financiera neta (**)	20.529.110	22.661.254
Deuda financiera neta / EBITDA	7,76	6.84

(*) 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
2016

El Consejo de Administración de la sociedad dominante Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en fecha 24 de abril de 2017, 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 2016, 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
Vocal - Consejero



D^a. M^a Gema Sanz Sanz
Vocal - Consejero



D. Ignacio Aragón Alonso
Secretario Consejero

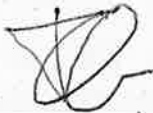
DON IGNACIO ARAGÓN ALONSO, en su condición de **Secretario del Consejo de Administración** de la Sociedad **JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.** (en adelante, la "Sociedad"), con CIF -87104881 y con domicilio social en Calle María de Molina nº 37, entreplanta, 28006 Madrid, cuyo cargo se encuentra vigente y debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid,

CERTIFICO:

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa que los estados financieros consolidados e individuales de la sociedad de 31 de diciembre de 2016 no se encuentran firmados por **D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri, Presidente del Consejo de Administración**, por encontrarse éste fuera de España y por tanto ausentarse de la reunión del Consejo de Administración del fecha de abril de 2016, sin que exista, por tanto, ninguna discrepancia en cuanto a la formulación de los mismos.

Y para que así conste, expido la presente certificación a 24 de octubre de 2017.

EL SECRETARIO



Don Ignacio Aragón Alonso



Don Ignacio Aragón Alonso

Secretario del Consejo de Administración

Jaba I Inversiones Inmobiliarias, Socimi, S.A.

Calle María de Molina, 37 bis, Entreplanta

28006 Madrid

En Madrid, a 23 de abril de 2017

Por la presente, la abajo firmante, consejera de Jaba I Inversiones Inmobiliarias, Socimi, S.A. (en adelante, la "**Sociedad**"), ante la imposibilidad de asistir personalmente a la reunión del consejo de administración de la Sociedad, convocada para su celebración el día 24 de abril de 2017 a las 10:00, en Madrid, calle Calle María de Molina, 37 bis, Entreplanta, confiere poder de representación tan amplio y bastante como en Derecho sea necesario a favor de

Don IGNACIO ARAGON ALONSO para que, en su nombre y representación, delibere y ejercite el derecho de voto en el marco de la citada reunión en el sentido que considere más conveniente al interés social.

Atentamente,

Dña. María Gema Sanz Sanz

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

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

Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera

INTRODUCCIÓN.-

La mercantil 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.

La Sociedad posee el 100% del capital de cada una 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 tienen definido su objeto social de la misma manera: 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 es la tenencia y explotación de edificios de oficinas. Cada una de ellas posee un activo propio, hasta totalizar los 4 edificios de oficinas actuales que conforman el activo inmobiliario del grupo.

Todas las sociedades que forman parte del grupo están acogidas 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).

ESTRUCTURA DE GOBIERNO.-

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

El Consejo de Administración está compuesto por los siguientes cinco miembros:

- D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri (Presidente)
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (Vicepresidente y Consejero Delegado)
- D^a. Nadia Samara Al-Hadidi (Consejera)
- D^a. María Gema Sanz Sanz (Consejera)
- D. Ignacio Aragón Alonso (Consejero y Secretario)

Las reuniones del Consejo suelen contar con la participación de personal cualificado de la Sociedad, e incluso externo a la misma ocasionalmente.

ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD.-

Hasta el ejercicio fiscal de 2016, la Sociedad tuvo externalizadas las funciones contables y de gestión de impuestos con un proveedor de reconocido prestigio, CEALCUBO, S.L., quien se encargó de la contabilización de los asientos contables de la Sociedad, bajo la supervisión del Director Financiero de la Sociedad. En el año 2017, la externalización se limita a la asesoría fiscal.

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

La Sociedad posee las siguientes herramientas para garantizar que el entorno de control es adecuado:

Establecimiento de estrategias y objetivos

La Sociedad cuenta con un plan estratégico a medio plazo, el cual ha sido aprobado por el Consejo de Administración. La estrategia de la Sociedad y objetivo que se persigue se centra prioritariamente en la adquisición de inmuebles (edificios completos de oficinas, hoteles, o activos en un mismo complejo) para su explotación en régimen de arrendamiento en áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas, prioritariamente Madrid y Barcelona, en zonas con amplia demanda y con expectativas de desarrollo en el medio plazo.

Código de Conducta

La Dirección de la Sociedad ha definido un Código de Conducta para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos.

La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de las mencionadas prácticas del Código de Conducta. De igual manera la Sociedad ha procedido a aprobar un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

Capacidades, formación y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo profesional cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una y dilatada experiencia en el sector, con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En 2017 la Dirección de la Sociedad decidió que la llevanza de la contabilidad se hiciese internamente, para lo cual amplió su plantilla para adaptarse a la nueva situación. Los

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

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

EVALUACIÓN DE RIESGOS.-

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

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

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

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

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

patrimonial de la Sociedad.

ACTIVIDADES DE CONTROL.-

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

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

Comité de Inversión y Gestión

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

Las principales funciones del Comité son:

- Monitoriza el día a día de la Sociedad desde un punto de vista financiero.
- Toma de decisiones de gestión y operativas.
- Examina la tesorería.
- Aprueba los procedimientos y políticas internas.

Planificación y presupuestación

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

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

Apoderamiento

El apoderado de la Sociedad es el Vicepresidente del Consejo y Consejero Delegado, D. Walid Fakhouri.

Registro de Ingresos y cuentas a cobrar

La Sociedad cuenta con varios *Property Managers*, uno por cada instrumento de inversión o activo, quienes se encargan de realizar la gestión de los alquileres de las oficinas. Sus funciones son supervisadas por el departamento financiero de la Sociedad.

La información sobre los ingresos de los alquileres es consolidada por el departamento

financiero de la Sociedad, que hasta finales de 2016, informaba puntualmente a CEALCUBO, S.L. para su contabilización.

Registro y valoración de los activos

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

En relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias, anualmente el departamento financiero de la Sociedad, procede a registrar el valor razonable de los activos en base a los informes de valoración recibidos de la tasación del experto independiente (JLL en 2016) y validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros consolidados preparados bajo NIIF-UE.

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

El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma, así como el gasto por intereses, es calculado internamente por el departamento financiero de la Sociedad. Hasta diciembre de 2016, los asientos que se derivaban de dichos cálculos eran informados a CEALCUBO, S.L. de cara a su registro contable. Recibido el reporte mensual y con especial atención a los cierres semestrales y anuales, la Dirección Financiera comprueba su adecuado registro. A partir de enero de 2017, todo el proceso se realiza internamente por el departamento financiero.

Proceso de cierre y reporting

Desde el punto de vista administrativo y contable, hasta el cierre de las cuentas anuales de 2016, la Sociedad tenía externalizadas las funciones contables y de gestión de impuestos con el proveedor externo CEALCUBO, S.L., encargado de la imputación de los asientos contables de la Sociedad. Desde comienzos de 2017, esta labor la realiza el departamento financiero de la Sociedad, quedando externalizada solo la asesoría fiscal.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados, la Sociedad procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios resumidos preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) con una periodicidad semestral. Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración, sometidos a revisiones limitadas (ISRE 2410) por parte del auditor de cuentas de la Sociedad, PriceWaterhouse Coopers, y comunicados a los accionistas y al Mercado.

INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.-

La totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación, en el caso de las cuentas anuales.

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

ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN.-

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

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

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

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