

Madrid, a 26 de abril de 2018

Muy Señores nuestros,

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 el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), ponemos a disposición del mercado la siguiente información relativa a JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. (en adelante, la "**Sociedad**"):

1. Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales de la Sociedad, correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.
2. Cuentas anuales de la Sociedad, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, 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 2017.
4. Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, incluyendo estados financieros consolidados, memoria consolidada e informe de gestión.
5. El Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera se ha visto modificado respecto de la última versión publicada el 27 de abril de 2017, y es por tanto que se adjunta nueva versión.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

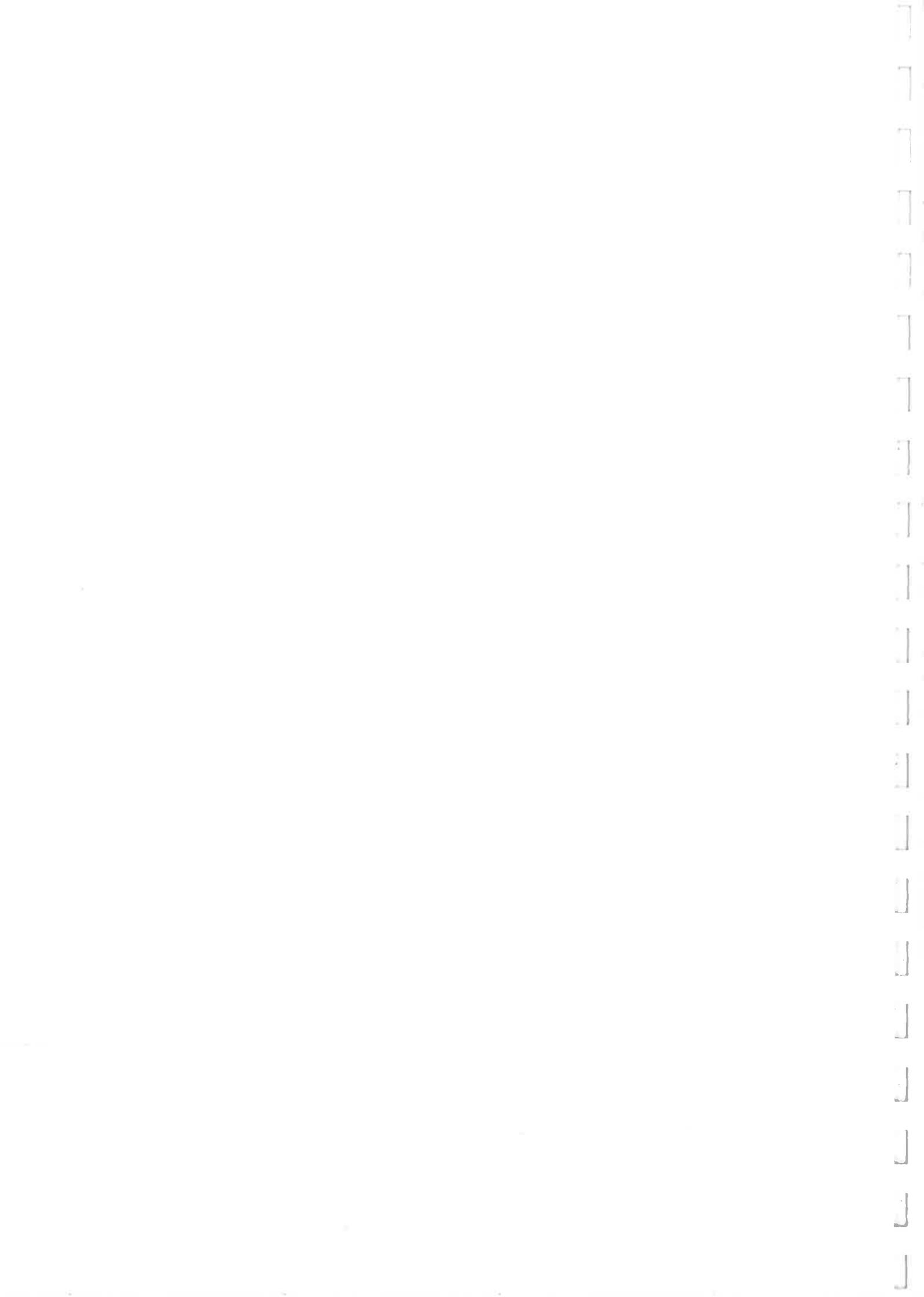
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.

Consejero Delegado.

**Jaba I Inversiones Inmobiliarias
SOCIMI, S.A.**

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2017





Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

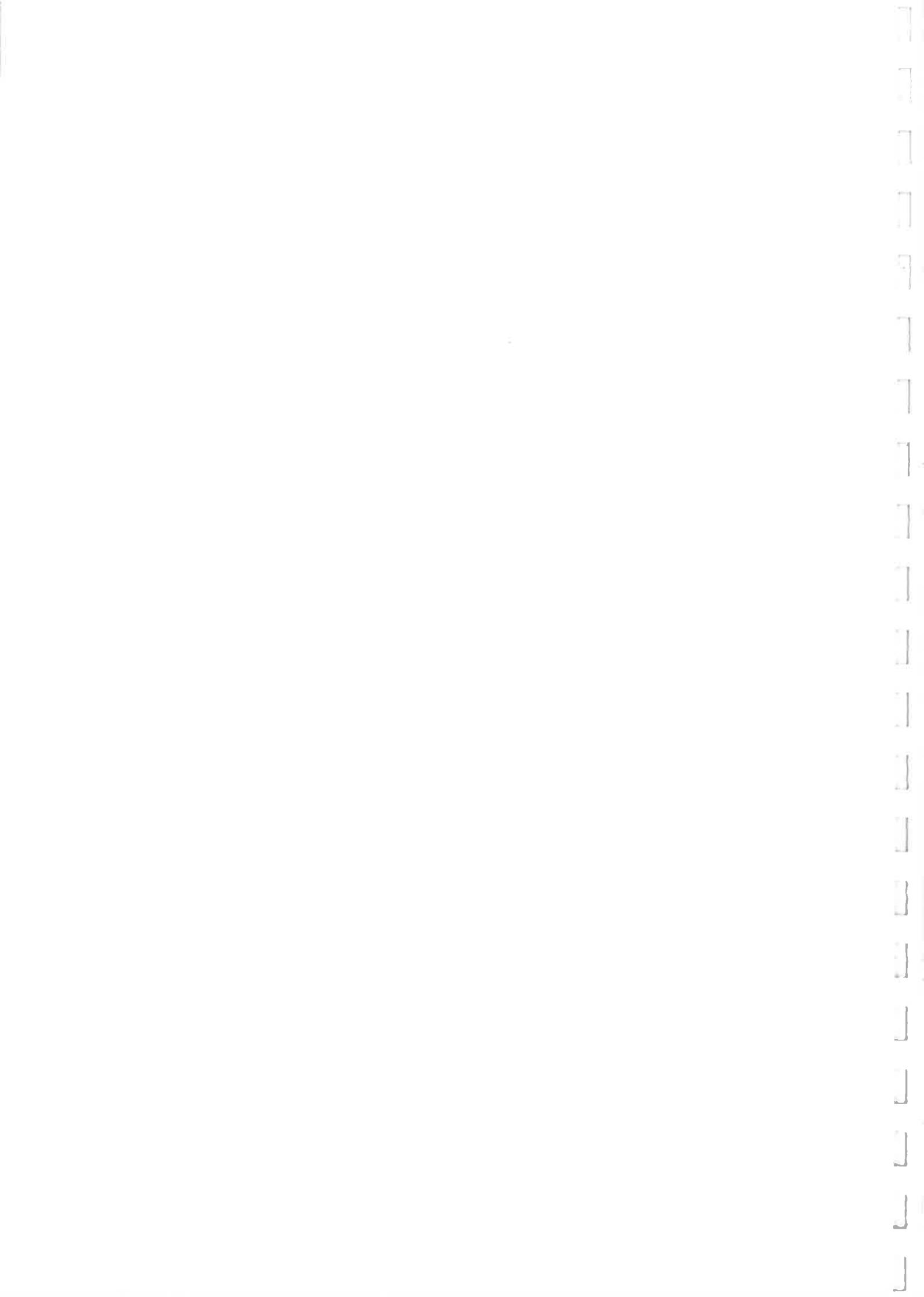
Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.



Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal y como se recoge en la Nota 8 de las cuentas anuales, a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantiene inversiones inmobiliarias por importe de 4.987.487 euros.

Tal y como se describe en la nota 4.c.f, las inversiones inmobiliarias se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. En este sentido, la Dirección de la Sociedad a cada cierre de ejercicio encarga una valoración a un experto valorador independiente. Las hipótesis clave se detallan en la Nota 8 de las cuentas anuales.

Como consecuencia de los análisis anteriores, la Dirección de la Sociedad ha concluido que para los activos para los que ha realizado pruebas de deterioro no es necesario registrar dotación por deterioro en el ejercicio 2017.

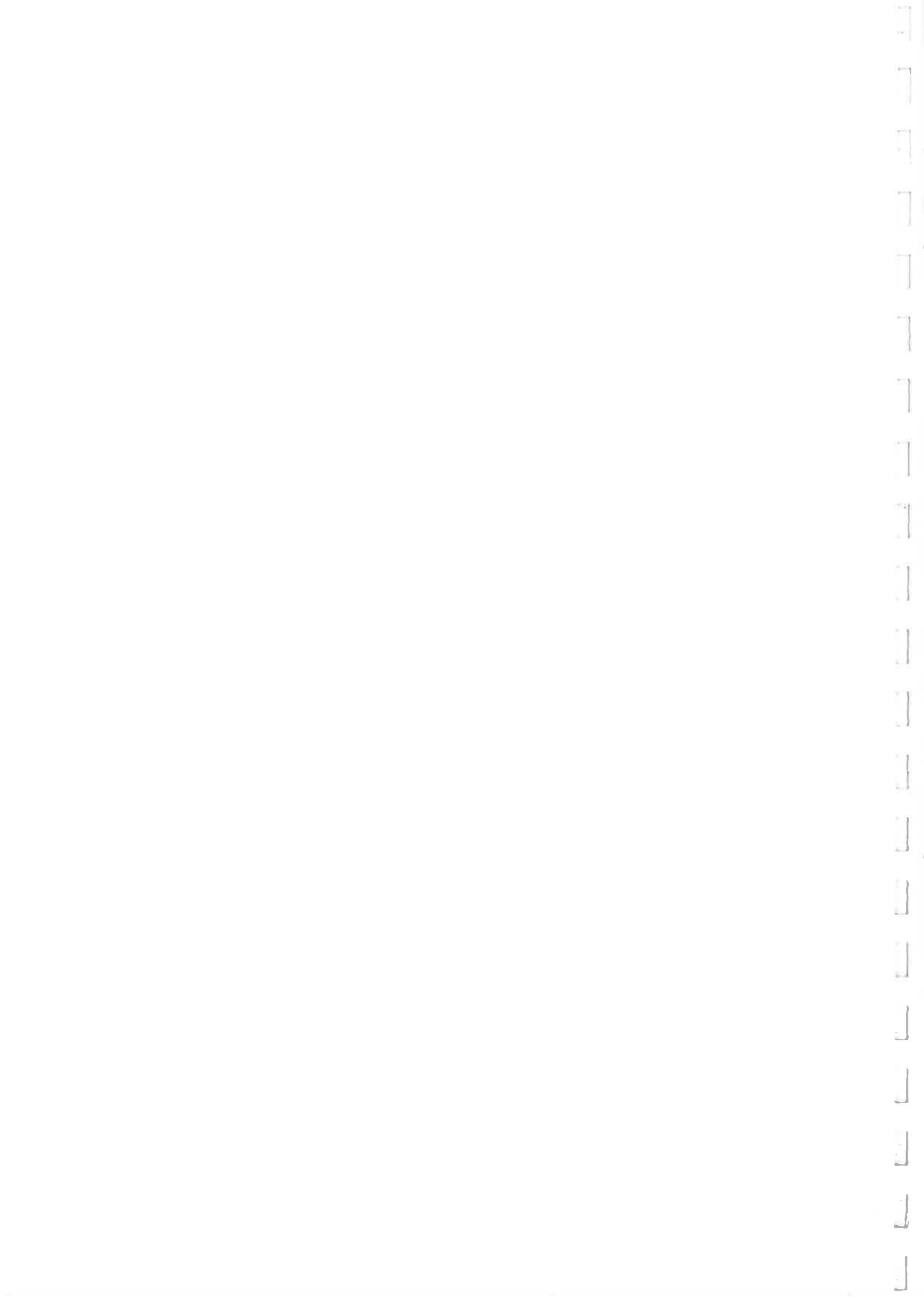
El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto relevante de la auditoría.

Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la Dirección, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con los expertos.
- Comprobación de que la valoración se ha realizado siguiendo los criterios de valoración y metodología recogidos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y que puede ser usada a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias para las cuentas anuales.
- Comprobación de la adecuación del método e hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado.
- Comprobación del análisis de sensibilidades a las hipótesis clave realizado por el experto independiente al objeto de verificar si es adecuado y sus efectos.

Hemos comprobado que los desgloses requeridos en las cuentas anuales son adecuados.

En la realización de nuestros procedimientos hemos obtenido suficiente y adecuada evidencia de auditoría para comprobar que las estimaciones y conclusiones de la dirección de la Sociedad respecto a la valoración de inversiones inmobiliarias son coherentes con la información actualmente disponible.



Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría***Valoración de las inversiones en empresas del grupo*

Tal y como se recoge en la Notas 9, 10 y 11 de las cuentas anuales, a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantiene inversiones en empresas del grupo a largo y corto plazo por un importe total de 35.085.853 euros y 2.035.881 euros, respectivamente (lo cual supone un 84% del total activo de la Sociedad), valoradas por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro de valor.

La evaluación de la Dirección de la valoración de las inversiones en empresas del grupo, tal y como se describe en la Nota 10 de las cuentas anuales, tiene en cuenta las tasaciones realizadas por expertos tasadores independientes sobre los inmuebles propiedad de cada una de sus sociedades participadas. Las hipótesis clave consideradas se detallan en la Nota 10 de las cuentas anuales adjuntas.

Por otro lado, la Dirección ha realizado un análisis de sensibilidad sobre las hipótesis más significativas que, en base a la experiencia histórica, razonablemente puedan sufrir variaciones.

Como resultado del análisis realizado por la Dirección, no se han identificado correcciones valorativas sobre el valor de las inversiones en empresas del grupo.

La importancia sobre el total de activo y la existencia de estimaciones significativas sobre las hipótesis clave utilizadas (dependientes de condiciones de mercado) en los cálculos realizados por la Dirección para la evaluación de la recuperación del valor dichos activos, hace que la valoración de inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, el entendimiento del proceso implantado por la Sociedad para la evaluación del potencial deterioro en las inversiones en empresas del grupo a largo y corto plazo.

Hemos evaluado la metodología de valoración utilizada por la Sociedad. Hemos verificado los balances de las sociedades participadas, contrastando los mismos con las valoraciones realizadas por expertos independientes sobre los inmuebles de cada sociedad.

Para dichas valoraciones hemos comprobado la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con los expertos y que han sido realizadas que las valoraciones se han realizado siguiendo los criterios de valoración y metodología recogidos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y que pueden ser usadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias para las cuentas anuales.

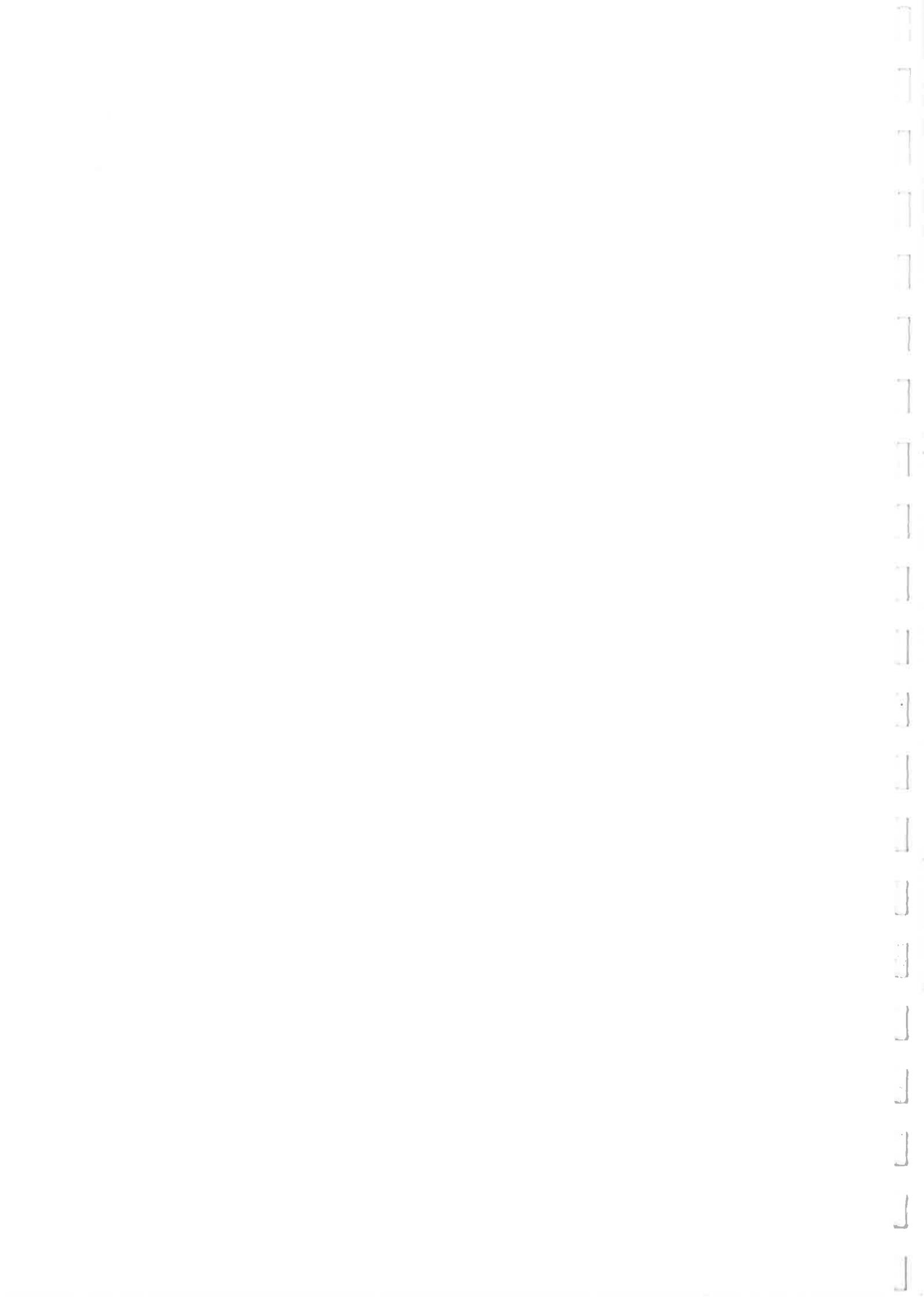
Hemos confirmado el análisis de sensibilidades a las hipótesis clave realizado por la dirección al objeto de verificar si es adecuado y sus efectos.

Finalmente, consideramos la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales abreviadas respecto a la evaluación de valor recuperable de estos activos.

En base al trabajo que hemos realizado comprobamos que el enfoque de la Dirección es razonable y está soportado por la evidencia disponible.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 23 de las cuentas anuales adjuntas, en la que se menciona que la Sociedad con fecha 9 de marzo de 2018 ha formulado y aprobado el proyecto de fusión por absorción de sus cuatro sociedades participadas, mediante la transmisión en bloque de los patrimonios de las filiales y su extinción sin liquidación. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

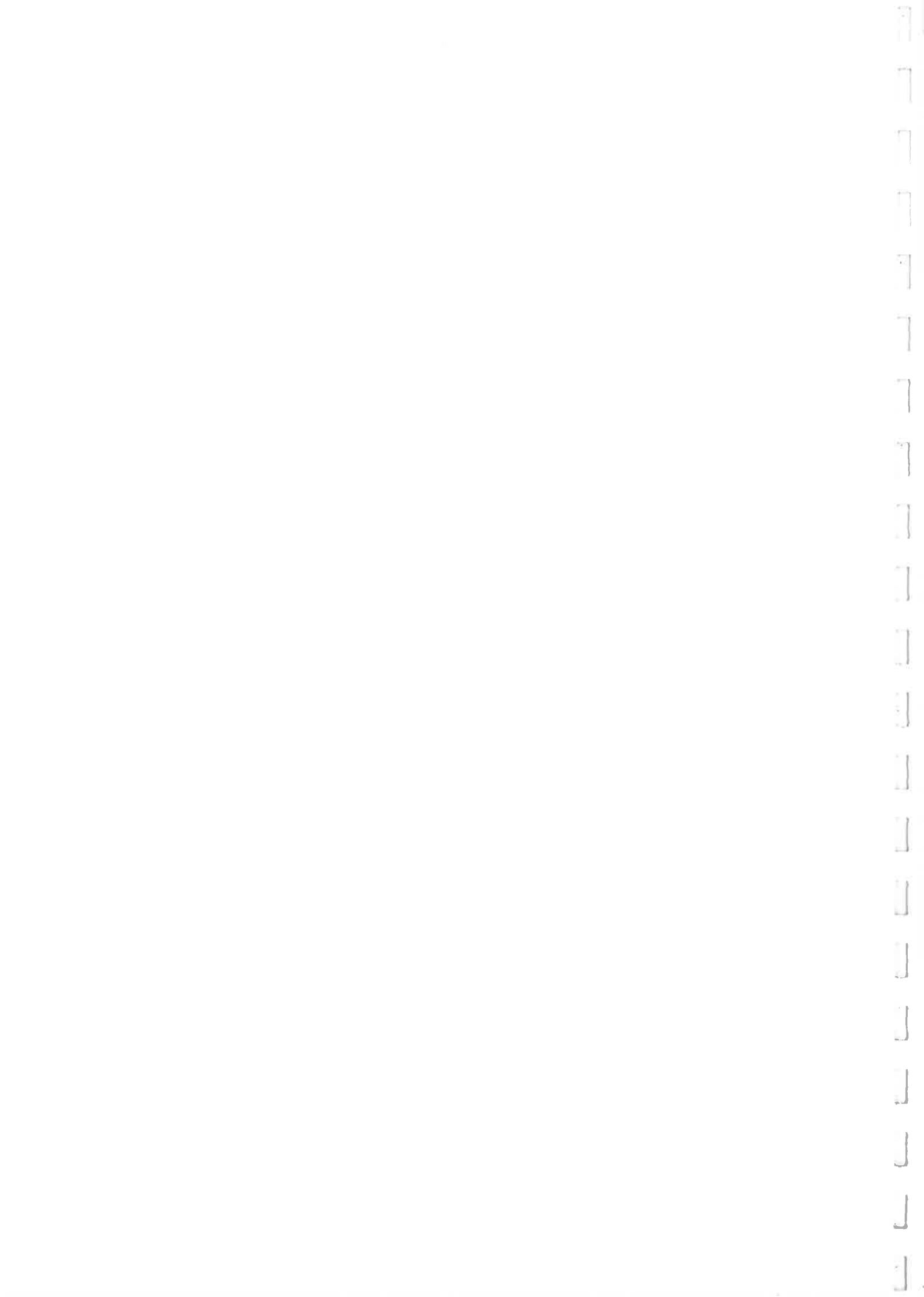
Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.



Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)


Juan Manuel Anguita Amate (20367)

25 de abril de 2018

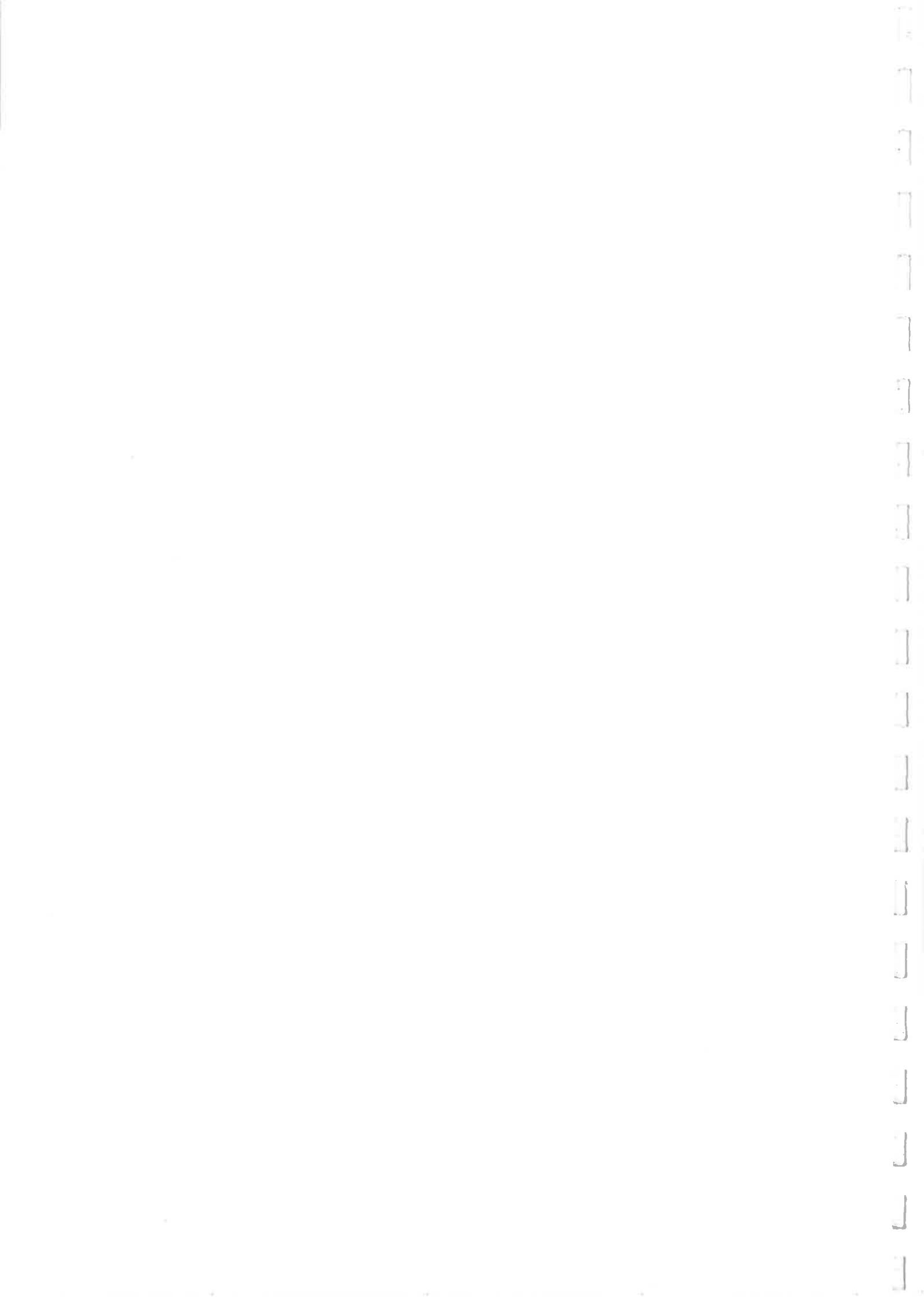


PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/09898

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
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 2017**

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2017	2016
ACTIVO NO CORRIENTE		40.205.506	30.687.327
Inmovilizado intangible	6	2.826	5.568
Inmovilizado material	7	112.050	21.193
Inversiones inmobiliarias	8	4.987.487	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		35.085.853	30.646.990
Instrumentos de patrimonio	10	19.762.000	18.312.000
Créditos a empresas	9, 11 y 17	15.323.853	12.334.990
Inversiones financieras a largo plazo		17.290	13.576
Otros activos financieros	9 y 11	17.290	13.576
ACTIVO CORRIENTE		4.206.256	1.515.985
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.591.355	887.274
Clientes empresas de grupo	9,11 y 17	1.318.136	803.354
Otros créditos con las Administraciones públicas	14	51.276	83.920
Otros deudores	9 y 11	221.943	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9,11 y 17	2.035.881	8.358
Inversiones financieras a corto plazo	9 y 11	370.000	-
Periodificaciones a corto plazo		1.211	1.213
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		207.809	619.140
TOTAL ACTIVO		44.411.762	32.203.312

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2017	2016
PATRIMONIO NETO		35.247.288	18.621.783
Fondos propios	12	35.296.658	18.621.783
Capital		31.718.466	18.309.401
Reserva legal		68.474	-
Reserva Voluntaria		12.393	-
Resultados de ejercicios anteriores		-	(372.355)
Aportaciones de socios		2.000.000	-
Resultado del ejercicio	3	1.497.325	684.737
Operaciones de Cobertura	9 y 13	(49.370)	-
PASIVO NO CORRIENTE		8.632.999	13.409.085
Deudas con entidades de crédito	9 y 13	8.500.295	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9,13 y 17	-	13.409.085
Otras deudas a largo plazo	9 y 13	132.704	-
PASIVO CORRIENTE		531.475	172.443
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9,13 y 17	29.152	4.950
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	9 y 13	357.554	-
Otras deudas a corto plazo	9 y 13	16.350	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		128.419	167.493
Acreedores varios	9 y 13	56.063	59.624
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	72.356	107.869
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		44.411.762	32.203.312

Las Notas 1 a 23 de la memoria forman parte de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en euros)

	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de	
		2017	2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16.a	2.710.135	2.393.459
Gastos de personal	15.c	(876.916)	(790.545)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(815.744)	(751.528)
b) Cargas sociales		(61.172)	(39.017)
Otros gastos de explotación	16.d	(342.042)	(405.648)
a) Servicios exteriores		(341.256)	(405.648)
b) Tributos		(359)	
c) Otras pérdidas		(427)	
Otros ingresos de explotación	16.b	59.249	
Amortización del inmovilizado	6,7,8	(23.783)	(3.989)
Otros resultados		209	410
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.526.852	1.193.687
Ingresos financieros		43	191
Gastos financieros		(29.570)	(509.141)
RESULTADO FINANCIERO	16.e	(29.527)	(508.950)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.497.325	684.737
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.497.325	684.737

Las Notas 1 a 23 de la memoria forman parte de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas	2017	2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	1.497.325	684.737
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(49.370)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.447.955	684.737

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital (Nota 12)	Reservas (Notas 3 y 12)	Resultados de ejercicios anteriores (Notas 3 y 12)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Aportaciones de socios (Nota 12)	Ajustes por cambio de valor (Nota 13)	Total
SALDO INICIO DEL AÑO 2016	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
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.497.325	-	(49.370)	1.447.955
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
- Ampliación de capital	13.409.065	-	-	-	-	-	13.409.065
- Aportación de socios	-	-	-	-	2.000.000	-	2.000.000
- Distribución de dividendos	-	-	(231.514)	-	-	-	(231.514)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	80.867	603.869	(684.737)	-	-	(1)
SALDO FINAL DEL AÑO 2017	31.718.466	80.867	-	1.497.325	2.000.000	(49.370)	35.247.288

Las Notas 1 a 23 de la memoria forman parte de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en Euros)

	2017	2016
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	1.497.325	684.737
2. Ajustes del resultado.	(1.659.384)	92.866
a) Amortización del inmovilizado (Notas 6, 7 y 8)	23.783	3.989
c) Ingresos por dividendos (Nota 16.a)	(1.274.925)	
g) Ingresos financieros (Nota 16.e)	(437.812)	(420.264)
h) Gastos financieros (Nota 16.e)	29.570	509.141
3. Cambios en el capital corriente.	(743.155)	(759.642)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	(704.081)	(803.390)
c) Otros activos corrientes	-	(200)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	(39.074)	43.948
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	170.423	-
a) Pagos de intereses	(14.620)	-
b) Cobro de dividendos (Nota 16.a)	185.000	-
c) Cobros de intereses	43	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(734.791)	17.961
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones	(10.411.791)	172.033
a) Empresas del grupo y asociadas.	(4.938.692)	(128.377)
c) Inmovilizado material. (Nota 7)	(100.846)	
d) Inversiones Inmobiliarias (Nota 8)	(4.998.539)	
e) Otros activos financieros.	(373.714)	300.410
h) Otros activos		
7. Cobros por desinversiones	-	177.799
a) Empresas del grupo y asociadas.	-	177.799
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(10.411.791)	349.832
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	2.000.000	-
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (Nota 12)	2.000.000	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	8.950.415	-
a) Emisión	8.950.415	
2. Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	8.842.879	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas	24.202	
4. Otras deudas	83.334	-
b) Amortizaciones	-	
2. Deudas con entidades de Crédito	-	
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-
4. Otras deudas	-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos	(215.164)	-
a) Dividendos (Nota 3)	(215.164)	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	10.735.251	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(411.331)	367.793
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	619.140	251.347
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	207.809	619.140

Las Notas 1 a 23 de la memoria forman parte de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017

- 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- INVERSIONES INMOBILIARIAS**
- 09 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS**
- 10 –PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS**
- 11 – CRÉDITOS Y PARTIDAS A COBRAR**
- 12 – FONDOS PROPIOS**
- 13 – PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A PAGAR**
- 14 - SITUACIÓN FISCAL**
- 15- EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012**
- 16 - INGRESOS Y GASTOS**
- 17 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**
- 18 – CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**
- 19 - INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO**
- 20 – INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**
- 21- COMPROMISOS**
- 22 – HONORARIOS AUDITORIA**
- 23 - 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 2017 han sido formuladas el 10 de abril de 2016 y se depositarán en el Registro Mercantil de Madrid.

El 8 de marzo de 2016, la Sociedad se incorporó 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.

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 2016 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas el 24 de abril de 2017.

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	61.849.689
Patrimonio neto atribuido a la Sociedad dominante	34.663.620
Participaciones no dominantes	-
Importe neto de la cifra de negocios	3.874.421
Beneficio después de impuestos atribuido a la Sociedad dominante	154.558

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.

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

- *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 10).

- *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, la Sociedad ha encargado una valoración en el ejercicio a un experto valorador, sin que se haya puesto de manifiesto deterioro de valor de las mismas (Nota 8).

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

- *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 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

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

A continuación, se detalla la propuesta de distribución de resultados:

	<u>2017</u>	<u>2016</u> <u>Aprobado</u>
<u>Base de reparto:</u>		
Pérdidas y ganancias (pérdida)	1.497.325	684.737
<u>Aplicación:</u>		
- Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	372.355
- Reserva legal	149.733	68.474
- Reserva voluntaria	6.058	12.394
- Dividendos	1.341.534	231.514

La Sociedad repartió dividendos en el ejercicio 2017 con cargo a resultados del ejercicio 2016, de los cuales quedan pendientes de pago 16.350 euros recogidos en el epígrafe de Otras deudas a corto plazo en el balance.

El detalle de los dividendos repartidos en los últimos 5 años es el siguiente:

AÑO	2016	2015	2014
DIVIDENDO REPARTIDO	231.514	-	-

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

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

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

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

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

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

c) *Inversiones Inmobiliarias*

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

a) Coste

Los bienes comprendidos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe de las inversiones inmobiliarias, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Asimismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

b) Amortizaciones

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos que es de 33 años.

d) *Pérdidas por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias*

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, 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 hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones 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, la Sociedad a cada cierre de ejercicio encarga una valoración a un experto valorador. A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad ha encargado el informe a un experto independiente sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias, concluyendo el informe sin indicios de deterioro (Nota 5).

e) 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.

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

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

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

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

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 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.

g) 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.

h) Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

La Sociedad designa determinados derivados como:

a) Cobertura de los 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 transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume.

La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

i) 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.

j) 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.



MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

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.

k) 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

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

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

Adicionalmente, desde noviembre 2017, la Sociedad presta servicios de arrendamiento de las oficinas del edificio registrado como inversión inmobiliaria.

Los ingresos por esta nueva actividad 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 esta nueva actividad de arrendamiento de la Sociedad 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 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).

l) Arrendamientos operativos

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

m) 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.

n) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Factores de riesgo financiero

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

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

- *Riesgo de mercado*

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio 2017 los recursos ajenos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en euros.

La Sociedad analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura. En función de estos escenarios, la

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

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.

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

La estructura de deuda bancaria a 31 de diciembre de 2017 y 2016, una vez consideradas las coberturas a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	2017	2016
Tipo de interés fijo	-	-
Tipo de interés variable	8.858.479	-
Total	8.858.479	-

- *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, con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas en todo momento para que la Sociedad no incumpla los límites ni los índices ("covenants") establecidos por la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda de la Sociedad, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y los requisitos regulatorios o legales externos.

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

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

El valor razonable de los instrumentos derivados contratados por la Sociedad 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 8).

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento del epígrafe de Inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2017 y 2016 del balance es el siguiente:

	Aplicaciones informáticas
Saldo a 01-01-2016	8.311
Coste	8.311
Amortización Acumulada	-
Valor Neto Contable	8.311
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
Dotación a la amortización	(2.742)
Saldo a 31-12-2017	2.826
Coste	8.311
Amortización Acumulada	(5.485)
Valor Neto Contable	2.826

El epígrafe de Inmovilizado intangible recoge las inversiones realizadas en la página web corporativa por importe de 8.311 euros durante el ejercicio 2015, no habiéndose producido nuevas inversiones desde entonces.

A 31 de diciembre de 2017 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 2017 y 2016 del balance es el siguiente:

N

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material
Saldo a 01-01-2016	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
Altas	100.846
Dotación a la amortización del ejercicio	(9.989)
Saldo a 31-12-2017	112.050
Coste	123.285
Amortización Acumulada	(11.235)
Valor Neto Contable	112.050

En el ejercicio 2016 se adquirió un equipo para el proceso de información y en equipo electrónico. En el ejercicio 2017 la Sociedad ha adquirido diverso mobiliario e instalaciones técnicas a la sociedad vinculada Petroeuropa, S.L. (Nota 17).

A 31 de diciembre de 2017 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. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias del ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	TOTAL
Saldo a 31-12-2016	-	-	-
Altas	1.341.945	3.656.594	4.998.539
Dotación a la amortización del ejercicio	-	(11.052)	(11.052)
Saldo a 31-12-2017	1.341.945	3.645.542	4.987.487
Coste	1.341.945	3.656.594	4.998.539
Amortización acumulada	-	(11.052)	(11.052)
Valor neto contable a 31-12-2017	1.341.945	3.645.542	4.987.487

Las altas del ejercicio 2017 se corresponden con la adquisición del edificio Albert Einstein situado en el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, localidad de Santander, provincia

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

de Cantabria que tuvo lugar el día 8 de noviembre de 2017 por un importe de 4.950.000 euros. Para la adquisición de este inmueble, se formalizó una hipoteca inmobiliaria con el Banco Santander (Nota 13).

El uso de dicha inversión se distribuye en arrendamientos de oficinas principalmente (Nota 16).

La adquisición por parte de la Sociedad del edificio supuso la subrogación de los contratos de arrendamientos de las oficinas existentes entre los arrendatarios y el anterior propietario del inmueble a la fecha de la adquisición.

En noviembre de 2017 la Sociedad comenzó sus operaciones de arrendamiento del edificio registrado como Inversiones Inmobiliarias las cuales han generado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes a 31 de diciembre de 2017 por importe de 58.889 euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de Otros ingresos de explotación.

La Sociedad tiene contratada una póliza 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 2017 no existen elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados y que se encuentren en uso.

La Sociedad ha encargado la valoración de su inversión inmobiliaria a un experto independiente al 31 de diciembre de 2017. Los Administradores solidarios de la Sociedad han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de la inversión inmobiliaria al 31 de diciembre de 2017 la estimación de la valor de la misma que se incluye en la valoración antes mencionada y que asciende a 5.117.354 euros, superior al importe registrado en libros, por lo que la Sociedad no ha considerado necesario realizar una corrección valorativa a 31 de diciembre de 2016.

Las hipótesis clave utilizadas para el cálculo del valor en uso al 31 de diciembre de 2017 son las siguientes:

- Ocupación de los inmuebles y características del entorno donde se sitúan los inmuebles.
- Proyección de las rentas de los años restantes de arrendamiento más su valor terminal.
- Tasa de descuento del 5,5 % antes de impuestos.

Una variación positiva o negativa del 1%, tanto de las rentas como de la tasa de descuento, se traduce en una horquilla de valor que fluctúa entre los 5.355.769 euros y los 5.303.489 euros.

9. 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

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

asociadas.

	Euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2017	2016	2017	2016
Créditos a empresas del grupo y asociadas	15.323.853	12.334.990	15.323.853	12.334.990
Inversiones financieras a largo plazo	17.290	13.576	17.290	13.576
	15.341.143	12.348.566	15.341.143	12.348.566

	Euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2017	2016	2017	2016
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	2.035.881	8.358	2.035.881	8.358
Inversiones financieras	370.000	-	370.000	-
Clientes, empresas del grupo	1.318.136	803.354	1.318.136	803.354
Otros deudores	221.943	-	221.943	-
	3.945.960	811.712	3.945.960	811.712

	Euros			
	Pasivos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2017	2016	2017	2016
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	13.409.085	-	13.409.085
Deudas con entidades de crédito	8.500.295	-	8.500.295	-
Fianzas recibidas a largo plazo	83.334	-	83.334	-
Derivado financiero	49.370	-	49.370	-
	8.632.999	13.409.085	8.632.999	13.409.085

	Euros			
	Pasivos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2017	2016	2017	2016
Deudas con empresas del grupo y asociadas	29.152	4.950	29.152	4.950
Proveedores y acreedores	56.063	59.624	56.063	59.624
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	357.554	-	357.554	-
Otras deudas a corto plazo	16.350	-	16.350	-
	459.119	64.574	459.119	64.574

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

Análisis por vencimientos

Ejercicio 2017:

	Activos Financieros					Años posterior s	TOTAL
	2018	2019	2020	2021	2022		
Inversiones en empresas de grupo y asociadas:							
- Créditos a empresas	2.035.581	-	360.000	-	-	14.964.153	17.359.734
Inversiones financieras:							
- Otros activos financieros	370.000	-	17.290	-	-	-	387.290
Clientes, empresas del grupo y asociadas	1.318.136	-	-	-	-	-	1.318.136
Otros Deudores	221.943	-	-	-	-	-	221.943
TOTAL	3.945.660	-	377.290	-	-	14.964.153	19.287.103

Ejercicio 2016:

	Activos Financieros					Años posterior s	TOTAL
	2017	2018	2019	2020	2021		
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

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

Ejercicio 2017:

	Pasivos Financieros					Años posterior s	TOTAL
	2018	2019	2020	2021	2022		
Deudas con entidades de crédito	357.554	-	-	-	-	8.500.295	8.857.849
Fianzas recibidas a largo plazo	-	-	-	-	83.334	-	83.334
Deudas con empresas grupo y asociadas	29.152	-	-	-	-	-	29.152
Derivado Financiero	49.370	-	-	-	-	-	49.370
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
- Proveedores	56.063	-	-	-	-	-	56.063
- Otras deudas a corto plazo	16.350	-	-	-	-	-	16.350
TOTAL	508.489	-	-	-	83.334	8.500.295	9.092.118

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

Ejercicio 2016:

	Pasivos Financieros					Años posterior s	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 pagar:							
- Proveedores	59.624	-	-	-	-	-	59.624
TOTAL	64.574	-	-	-	-	13.409.085	13.473.659

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

10. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

La información relativa a las empresas del grupo a 31 de diciembre de 2017 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 2017
Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	3.000.000	(257.918)	(564.274)	1.450.000	3.627.808	-	4.450.000
Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	8.559.000	519.129	207.091	(103.529)	9.181.692	594.029	8.559.000
Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	6.750.000	391.499	264.498	(493.840)	6.912.157	680.896	6.750.000
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	3.000	(720.553)	2.983	-	(714.570)	-	3.000
TOTAL							1.274.925	19.762.000

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

La información relativa a las empresas del grupo a 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Nombre	% Participación directa	Capital	Resultado del ejercicio	Reservas y Resultados negativos ejercicios anteriores	Otras partidas de patrimonio neto	Total Patrimonio	Dividendos	Valor neto contable a 31 de diciembre 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	(658.588)	7.036.806	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

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 2017 los ingresos de dicha explotación han ascendido a 449.317 euros, (454.111 euros en 2016). 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.

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 2017 los ingresos de dicha explotación han ascendido a 1.484.962 euros (1.483.641 euros en 2016). 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.

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 2017 los ingresos de dicha explotación han ascendido a 1.966.989 euros (2.113.583 euros en 2016). 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.

MEMORIA 2017
(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 4.650.000 euros que suscribió y desembolsó totalmente. Para ello 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. 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 2017 no ha tenido ingresos (651.864 euros en 2016). A 31 de diciembre de 2016 el inmueble dejó de estar arrendado y durante parte del año 2017 la sociedad ha realizado diversos trabajos de mejora del inmueble. Una vez finalizadas las obras en agosto de 2017 la sociedad ha llevado a cabo diversas acciones de promoción del inmueble. En la actualidad están abiertas negociaciones con diferentes inquilinos potenciales.

La Sociedad ha encargado las tasaciones de los inmuebles de las sociedades participadas a un experto independiente a 31 de diciembre de 2017. 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 2017 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 2017 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.
- La tasa de descuento utilizada proviene de la combinación de una tasa libre de riesgo basada en la deuda a 5 años deflactada más una prima de riesgo que varía según la tipología y uso del inmueble.

11. 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 2017 y 2016:



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

	2017	2016
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Créditos a empresas del grupo (Nota 16)	15.323.853	12.334.990
Inversiones financieras	17.290	13.576
	15.341.143	12.348.566
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Créditos a empresas del grupo (Nota 16)	2.035.881	8.358
Inversiones financieras	370.000	-
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	1.318.136	803.354
Otros deudores	221.943	
	3.945.960	811.712
	19.287.103	13.160.278

El detalle de los préstamos otorgados a empresas del grupo y vinculadas a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Sociedad	Importe Préstamo	Fecha Otorgamiento	Vencimiento	Tipo de interés	Importe pendiente 31.12.2017	Intereses devengados 2017	Intereses devengados pendientes de pago 31.12. 2017	Importe pendiente 31.12.2016	Intereses devengados 2016	Intereses devengados pendientes de pago 31.12. 2016
Préstamos concedidos a Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.										
	35.000	20/01/2015	20/01/2025	5,25%	31.000	1.628	4.798	31.000	1.632	3.170
	5.000	20/04/2015	20/04/2025	5,25%	-	-	50	-	-	50
	500.000	08/09/2015	08/09/2025	5,25%	500.000	26.250	60.771	500.000	26.322	34.521
	565.000	15/06/2015 (*)	15/06/2025	5,25%	565.000	29.662	98.909	565.000	29.744	69.247
	60.000	29/11/2016	29/11/2026	5,25%	60.000	3.150	3.426	60.000	276	276
	<u>2.250.000</u>	09/11/2017	09/11/2018	2.00%	<u>2.250.000</u>	<u>6.625</u>	<u>6.625</u>	-	-	-
	3.415.000				3.406.000	67.315	174.579	1.156.000	57.974	107.264
Préstamos concedidos a Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.										
	150.000	17/03/2015	17/03/2025	4,30%	150.000	6.450	18.025	150.000	6.468	11.575
	70.000	20/04/2015	20/04/2025	4,30%	-	-	470	-	-	470
	80.000	20/10/2015	20/10/2025	4,30%	80.000	3.440	7.568	80.000	3.449	4.128
	248.154	30/10/2015	30/10/2025	4,30%	248.154	10.671	23.183	248.154	10.700	12.512
	225.000	30/11/2015	30/11/2025	4,30%	225.000	9.675	20.199	225.000	9.702	10.524
	613.640	15/06/2015 (*)	15/06/2025	4,30%	613.640	26.386	82.281	613.640	26.459	55.895
	<u>60.000</u>	29/11/2016	29/11/2026	2,25%	<u>60.000</u>	<u>1.350</u>	<u>1.468</u>	<u>60.000</u>	<u>118</u>	<u>118</u>
	1.446.794				1.376.794	57.972	153.194	1.376.794	56.896	95.222
Préstamos concedidos a Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.										
	<u>2.864.622</u>	15/06/2015 (*)	15/06/2025	3,70%	<u>2.864.622</u>	<u>105.991</u>	<u>343.609</u>	<u>2.864.622</u>	<u>106.281</u>	<u>237.618</u>
	2.864.622				2.864.622	105.991	343.609	2.864.622	106.281	237.618

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

Préstamos concedidos a Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.

15.000	31/12/2014	31/12/2024	3,50%	-	-	126	-	113	126
1.999.400	20/02/2015	20/02/2025	3,50%	1.768.500	61.897	185.785	1.768.500	63.451	123.888
220.000	17/03/2015	17/03/2025	3,50%	170.000	5.950	16.627	170.000	5.966	10.677
1.802.561	11/08/2015	11/08/2025	3,50%	1.802.561	63.090	150.896	1.802.561	63.262	87.806
1.800.000	30/11/2015	30/11/2025	3,50%	1.600.000	56.000	116.909	1.600.000	56.153	60.909
360.000	15/06/2015 (*)	15/06/2020	3,50%	360.000	-	-	360.000	-	-
89.770	05/05/2017	05/05/2027	3,50%	89.770	2.031	2.031	-	-	-
200.000	06/06/2017	06/06/2027	3,50%	200.000	3.989	3.989	-	-	-
200.000	20/06/2017	20/06/2027	3,50%	200.000	3.720	3.720	-	-	-
200.000	05/09/2017	05/09/2018	2,00%	200.000	1.300	1.300	-	-	-
90.000	11/12/2017	11/12/2018	2,00%	90.000	100	100	-	-	-
6.976.731				6.480.831	198.077	481.483	5.701.061	188.945	283.406

Otros préstamos concedidos

D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri

500.000	11/09/2015	11/09/2025	1,99%	-	-	-	500.000	9.977	13.003
---------	------------	------------	-------	---	---	---	---------	-------	--------

Otros

Iqbal holding

25.000

Socio

17.741

Total	15.203.147			14.170.988	429.355	1.152.865	11.598.477	420.073	736.513
--------------	-------------------	--	--	-------------------	----------------	------------------	-------------------	----------------	----------------

(*) 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).

(**) 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 principalmente los siguientes conceptos:

- El importe pendiente de cobro de los dividendos repartidos por sus sociedades participadas durante el ejercicio 2017 por importe de 1.089.925 euros (Nota 16.a).
- El préstamo de fecha 3 de agosto de 2017 por 689.698 euros concedido a la sociedad filial Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. Las condiciones de dicho préstamo son: 2% interés anual y vencimiento a un año. Los intereses devengados en el ejercicio 2017 ascienden a 5.748 euros.
- El préstamo de fecha 29 de noviembre de 2017 por 150.000 euros concedido a la sociedad filial Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. Las condiciones de dicho préstamo son: 2% interés anual y vencimiento a un año. Los intereses devengados en el ejercicio 2017 ascienden a 266 euros.
- Adicionalmente, este epígrafe recoge el saldo deudor de diversas cuentas corrientes, tanto con socios y administradores como con sociedades filiales. El saldo por este concepto a 31 de diciembre de 2017 asciende a 106.258 euros (8.358 euros a 31 de diciembre de 2016).

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

Inversiones financieras a largo y corto plazo

Este epígrafe recoge principalmente los siguientes conceptos:

- En el largo plase se recoge la fianza depositada con motivo del alquiler de varias plantas del inmueble propiedad de la sociedad participada Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L. por un importe total a 31 de diciembre de 2017 de 17.290 euros (13.576 euros a 31 de diciembre de 2016).
- Un depósito a plazo en CaixaBank por 370.000 euros firmado durante el ejercicio 2017 con vencimiento 1 de agosto de 2018. Dicho depósito está vinculado al préstamo de 1.800.000 euros con la misma entidad (Nota 13), y tiene un interés del 0%.

Clientes, empresas del grupo

A 31 de diciembre de 2017 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 1.318.136 euros (803.353 euros a 31 de diciembre de 2016) (Nota 16.a).

12. 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 los socios ostentaban contra la Sociedad (Nota 12).

La Junta General Extraordinaria de accionistas de Jaba I, celebrada el 1 de diciembre de 2017 acordó aumentar el capital social en 13.409.065 Euros, mediante la emisión de 13.409.065 acciones ordinarias de 1 Euro de valor nominal, de la misma clase y serie y mismos derechos que las acciones anteriores. El desembolso del valor nominal de las nuevas acciones se realiza mediante la compensación del crédito que Iqbal Holdings Europe SARL ostentaba contra la sociedad por el mismo importe (Nota 13).

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

Así, a 31 de diciembre de 2017 el Capital Social de la Sociedad asciende a 31.718.466 euros representado por 31.718.466 participaciones de 1 euro de valor nominal. A 31 de diciembre de 2016 el Capital Social de la Sociedad ascendía a 18.309.401 euros representado por 18.309.401 participaciones de 1 euro de valor nominal.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2017 D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, socio y Consejero Delegado, ha realizado aportaciones por valor de 2.000.000 de euros, que se han registrado dentro del epígrafe de Aportaciones de socios.

El desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2017 y 2016, con una participación superior al 5% es el siguiente:

	<u>% de participación</u>	<u>% de participación</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	11 %	11 %
IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.	79 %	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 2017 la reserva legal dotada ha sido de 68.474 euros.

13. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A PAGAR

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con empresas del grupo (Nota 12)	-	13.409.085
Deudas con entidades de crédito	8.500.295	-
Otras deudas	132.704	-
	<u>8.632.999</u>	<u>13.409.085</u>
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	357.554	-
Deudas con empresas del grupo	29.152	4.950
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
- Proveedores	56.063	59.624
DivOtras deudas a corto plazo (Nota 3)	16.350	-
	<u>459.119</u>	<u>64.574</u>
	<u>9.092.118</u>	<u>13.473.659</u>

MEMORIA 2017
(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 era 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
D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	4.650.000	26/09/2014	26/09/2024	4,42%	-	-	61.214
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	3.000	20/10/2014	20/10/2024	4,42%	-	38	178
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	2.200.000	19/12/2014	19/12/2024	4,42%	2.196.289	97.389	197.824
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	27.000	20/02/2015	20/02/2025	4,42%	-	343	1.370
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	500.000	17/03/2015	17/03/2025	4,42%	500.000	22.161	39.659
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
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
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	565.000	15/06/2015 (*)	15/06/2025	5,25%	565.000	29.744	53.075
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	613.640	15/06/2015 (*)	15/06/2025	4,30%	613.640	26.459	41.509
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
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	360.000	15/06/2015 (*)	15/06/2020	3,50%	360.000	-	-
	17.150.102				12.462.490	509.021	946.594

(*) 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 1 de diciembre de 2017, la sociedad ha ampliado su capital social en 13.409.065 euros mediante la compensación los préstamos que Iqbal Holdings Europe S.A.R.L. mantenía con la Sociedad a 31 de diciembre de 2016.

Deudas con entidades de crédito

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha suscrito los siguientes préstamos bancarios:

- Préstamo de 1.800.000 euros suscrito con CaixaBank con fecha 31 de julio de 2017 a pagar en cuotas trimestrales durante 7 años (primer año solo intereses) a un tipo de interés variable de Euribor + 1,3%. El importe recibido se ha destinado a la financiación de las obras realizadas en los edificios Viena y Dublín, situados en el complejo City Park de Cornellá de Llobregat (Barcelona), propiedad de la sociedad filial Jaba IV Inversiones Inmobiliarias. Como garantía, se ha constituido un depósito a plazo no remunerado por 370.000 euros (Nota 11) y se ha procedido a la pignoración de las rentas futuras procedentes del alquiler de dichos inmuebles. Este préstamo no está sometido a covenants.
- Préstamo de 7.150.000 euros suscrito con BSCH con fecha 8 de noviembre de 2017 a pagar en cuotas mensuales durante 15 años a un tipo de interés variable de Euribor + 2%. El importe recibido se ha destinado a:

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

i) Cancelar la parte pendiente de amortizar del préstamo hipotecario sobre el edificio situado en la calle María de Molina 37 Bis (Madrid), propiedad de la sociedad filial Jaba Inversiones Inmobiliarias, que ascendía a 3.300.000 Euros, incluyendo los costes de cancelación de dicha deuda;

ii) Financiar parte de la adquisición del inmueble adquirido en la Calle Albert Einstein 6 (Santander).

Con la firma de este préstamo se ha incluido como garantía hipotecaria los edificios de María de Molina, propiedad de la filial Jaba Inversiones Inmobiliarias, y Albert Einstein (propiedad de la Sociedad).

Además, son responsables solidarios tanto la Sociedad como Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. sobre el cumplimiento de todas las obligaciones incluidas en el contrato de préstamo.

Este préstamo obliga al cumplimiento de dos covenants:

i/ LTV (Loan to Value) Cociente entre saldo vivo del crédito y el valor de mercado de los inmuebles hipotecados que en todo momento tendrá que ser igual o inferior al 60%,

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

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

A 31 de diciembre de 2017, los Administradores de la Sociedad consideran que se ha cumplido con los citados covenants.

Deudas con empresas del grupo a corto plazo

A 31 de diciembre de 2017 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).

La Sociedad también tiene a 31 de diciembre de 2017 parte del dividendo pendiente de pago a sus accionistas por importe de 16.350 euros.

También se encuentra registrado a 31 de diciembre la fianza recibida a través de Jaba del nuevo edificio adquirido por la empresa.

5

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

14. SITUACIÓN FISCAL

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

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado antes de impuestos (pérdida)	1.497.325	684.737
Diferencias permanentes	427	-
Diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	1.497.752	684.737

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 2017 ni en 2016.

Al 31 de diciembre del 2017, 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.

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

Créditos y Deudas con las Administraciones Públicas

El desglose de los saldos a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Créditos		
Hacienda Pública deudora por IVA	51.268	83.884
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	8	36
	51.276	83.920
Deudas		
Seguridad Social acreedora	(9.130)	(4.077)
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(63.226)	(103.792)
	(72.356)	(107.869)

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

La Sociedad ha distribuido dividendos con cargo a los resultados del ejercicio del 2016 por importe de 231.514 euros (Nota 3), no tributando al tipo general de gravamen.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas (Nota 3).

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

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

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las



MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La Sociedad adquirió su único inmueble destinado al arrendamiento el 8 de noviembre de 2017, el inmueble está situado en el Parque Científico y Tecnológico de Santander. 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
Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	100%	C/ Albert Einstein nº 6, Santander	8 de noviembre de 2017

- 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.

16. INGRESOS Y GASTOS

- a) Importe neto de la cifra de negocios

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por dividendos (Nota 9)	1.274.925	1.088.148
Ingresos por intereses (Nota 10)	437.769	420.073
Ingresos por prestación de servicios (Nota 16)	997.441	885.238
Total Importe neto de la cifra de negocios	<u>2.710.135</u>	<u>2.393.459</u>

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

Los ingresos por dividendos son los dividendos recibidos en 2017 con cargo al resultado del ejercicio 2016 por parte de las sociedades de grupo Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. por 594.029 euros (de los cuales están pendientes de cobro 509.029 euros) y 680.896 euros (de los cuales están pendientes de cobro 580.896 euros) respectivamente. Los ingresos por dividendos registrados en 2016 se corresponden con los distribuidos por las sociedades Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba IV Inversiones Inmobiliarias SLU por importe de 181.156 euros, 628.342 euros y 278.650 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 11).

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) Otros ingresos de explotación

El epígrafe de Otros ingresos de explotación recoge los ingresos por arrendamientos devengados de los meses de noviembre y diciembre de 2017 del nuevo edificio adquirido (Nota 8).

c) Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y salarios	(815.744)	(751.528)
Seguridad Social	(61.172)	(39.017)
Total Gastos de personal	(876.916)	(790.545)

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Alta Dirección	1	1
Dirección	-	2
Administración	6	2
Total	7	5



MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2017		2016	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1		1	
Dirección	-	-	1	1
Otros	5	6	1	1
Total	6	6	3	2

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no tiene contratado personal con una discapacidad igual o superior al 33%.

d) Otros Gastos de explotación

El desglose de los otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arrendamientos y cánones (Nota 17)	(105.893)	(43.036)
Reparaciones y Conservación	(2.270)	(198)
Servicios Profesionales Independientes	(184.954)	(240.170)
Primas de seguros	(18.160)	(8.505)
Transportes	(902)	(6)
Servicios bancarios y similares	(421)	(738)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(7.021)	(9.308)
Suministros	(374)	(345)
Otros servicios	(21.261)	(103.342)
Tributos	(359)	
Otras pérdidas	(427)	
Total Otros Gastos de explotación	(342.042)	(405.648)

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

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

e) Resultado financiero

El desglose del Resultado financiero a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos financieros		
Con terceros	43	191
Gastos financieros:		
Por Deudas con terceros	(29.570)	(120)
Por Deudas con empresas del grupo y asociadas (Notas 12 y 16)	-	(509.021)
Resultado financiero	<u>(29.527)</u>	<u>(508.950)</u>

17. 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 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arrendamientos y cánones (Nota 16.d)	(88.495)	(37.679)
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	(88.495)	(37.679)
Ingresos empresas del grupo y vinculadas (Nota 16.a)	2.710.135	2.393.459
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	166.282	279.283
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	993.889	459.362
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	1.201.547	955.933
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	346.019	688.904
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	2.398	9.977
Gastos financieros con empresas del grupo y vinculadas (Notas 13 y 16.e)	-	(509.021)
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	-	(509.021)

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

El detalle de los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 11)	4.950	4.950
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	4.950	4.950
Créditos empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Notas 9 y 11)	15.422.557	12.334.990
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	3.593.686	1.276.553
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	1.541.791	1.483.552
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	3.282.272	3.176.281
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	6.968.063	5.984.468
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	11.745	414.136
- Iqbal Holding Europe SARL	25.000	-
- Otros	(98.704)	-
Créditos empresas del grupo y vinculadas a corto plazo (Notas 9 y 11)	2.035.581	8.358
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	71.360	-
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	659.029	-
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	580.096	-
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	719.698	-
- Cuenta corriente con socios y administradores	4.898	8.358
Clientes, empresas del grupo (Notas 9 y 11)	1.318.138	803.354
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	297.535	267.785
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	546.810	267.785
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	301.739	267.784
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	172.052	-
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo (Notas 9 y 13)	-	(13.409.085)
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	-	(13.409.085)
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a corto plazo (Notas 9 y 13)	(29.152)	(4.950)
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	(29.152)	(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.

18. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Retribuciones a los Administradores

Durante el ejercicio 2017 los administradores han percibido una retribución total por su cargo por importe de 36.000 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 594.959 euros.

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

Durante el ejercicio 2017, el importe devengado por los miembros del órgano de administración, incluyendo la retribución como Alta Dirección del Consejero Delegado, ha ascendido a 630.959 euros (642.339 euros en 2016) y se compone de los siguientes conceptos e importes:

	Euros	
	2017	2016
Sueldos	594.959	606.339
Dietas	36.000	36.000
Otras remuneraciones	-	-
	<u>630.959</u>	<u>642.339</u>

A 31 de diciembre de 2017 no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto al personal de alta dirección ni los administradores.

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

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 2017 y 2016, operaciones vinculadas ajenas al tráfico ordinario o que no se hayan realizado en condiciones normales de mercado con la Sociedad o con las sociedades del grupo.

19. 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:

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	18,74	42,98
Ratio de operaciones pagadas	18,56	35,60
Ratio de operaciones pendientes de pago	23,50	115,02
	Euros	Euros
Total pagos realizados	565,367	517.387
Total pagos pendientes	20.598	53.011

20. 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 2017 y 2016 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.

21. COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene avales prestados a terceros por importe de 6.490 euros.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no tiene contraídos compromisos con terceros, a excepción del contrato de arrendamiento con su filial Jaba Inversiones Inmobiliarias, propietaria del edificio situado en la Calle María de Molina número 37, donde la Sociedad tiene sus oficinas.

Compromisos por arrendamiento operativo (posición arrendador):

La Sociedad, como consecuencia de los contratos de alquiler de las oficinas del edificio situado en la calle Albert Einstein, nº 6 de Santander, tiene firmado contratos por un periodo de entre 3 y 5 años prorrogables. En la Nota 5 se detallan los ingresos futuros estimados.

22. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios percibidos durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por servicios de auditoría de cuentas han ascendido a 17.420 euros (14.420 euros en 2016) y 26.416 euros por otros servicios relacionados con la auditoría (26.000 euros en 2016).

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

23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre de cuentas a 31 de diciembre de 2017, 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:

MEMORIA 2017
(Expresada en euros)

- Con fecha 4 de enero de 2018, mediante hecho relevante, 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 15 de marzo de 2018, mediante hecho relevante, en cumplimiento con 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 el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), la Sociedad informó al mercado de que El Consejo de Administración, en su reunión de 9 de marzo de 2018, procedió a formular y aprobar el proyecto de Fusión por absorción de las cuatro Sociedades participadas: JABA INVERSIONES INMOBILIARIAS, JABA II INVERSIONES INMOBILIARIAS, JABA III INVERSIONES INMOBILIARIAS Y JABA IV INVERSIONES INMOBILIARIAS, mediante la transmisión en bloque de los patrimonios de las filiales y su extinción sin liquidación. La fusión proyectada se llevará a cabo por sistema previsto en el art. 49.1 LME, por lo que no contempla la emisión de nuevas acciones, no conlleva cambios en el capital social ni modifica los estatutos sociales de la sociedad absorbente. Se considerarán balances de fusión los balances de absorbente y absorbidas cerrados a 31 de diciembre de 2017

INFORME DE GESTIÓN 2017

Panorama económico

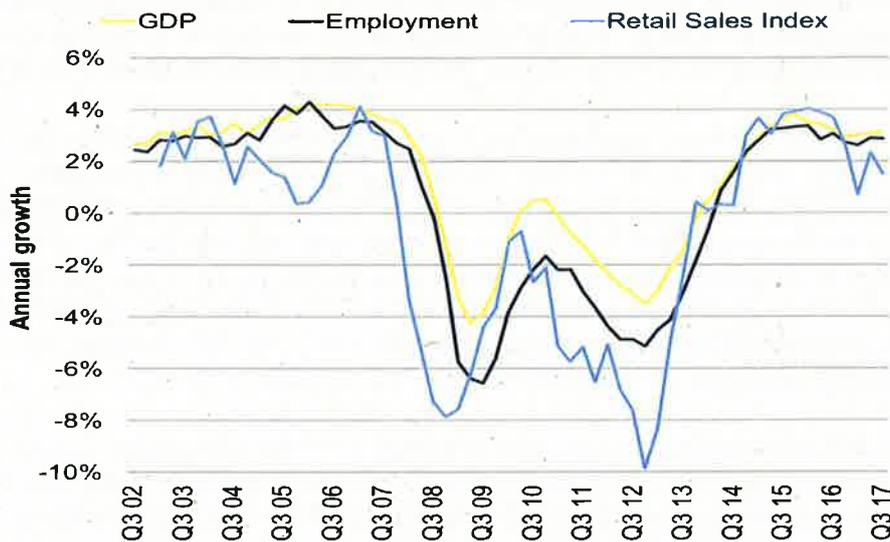
La economía española continuó siendo positiva en 2017. El crecimiento interanual se mantuvo estable en el 3% durante los tres primeros trimestres y si se cumplen las previsiones serán del 3,1% para el 4ºT, esto significa que el crecimiento se situará en poco más de 3% en el año en su conjunto, lo que retrasa una desaceleración en el crecimiento del PIB para 2018.

Con respecto a las ventas al por menor, todo parece indicar que fue un buen año para las tiendas al por menor y grandes almacenes. Hasta noviembre los indicadores muestran que hubo un aumento interanual del 1,4% y 1,8%, respectivamente.

Después de la desaceleración registrada en octubre, particularmente marcada en Cataluña debida mayormente a la situación política que atraviesa la región (-4%), el aumento de la facturación del "Black Friday" y el "Cyber Monday" dió un impulso significativo a los resultados de noviembre, dejando a la media nacional alcanzar el 2,9% anual. Las ventas minoristas en Cataluña también se incrementaron en un 1,7%, a pesar de que fue una de las cinco regiones con los niveles más bajos de crecimiento, mientras que Madrid encabezó el ranking con un incremento del 5,1% en las ventas de al por menor.

Por otra parte, el indicador de confianza del consumidor en noviembre superó el 100, tras el ligero descenso en octubre, donde se situó en 99.60. Este aumento se produjo por el alza del 3,9% en las expectativas, compensando la reducción del 2,2% en la evaluación de la situación actual.

Las cifras del mercado de trabajo también presentan un panorama positivo. En el tercer trimestre, la tasa de desempleo se situó en el 16,38%, continuando su descenso como lo ha hecho desde mediados de 2013, y según las previsiones del Foro Económico, continuará haciéndolo hasta al menos 2022. En términos de contabilidad nacional, hubo un incremento interanual del 2,9% en la creación de empleo, y aunque el final de la temporada estival tuvo un impacto en las cifras de octubre, el número de parados a final de año se ha mantenido en 3,41 millones, cayendo casi un 8% respecto al registrado en diciembre de 2016. El acumulado anual fue de 290.193 personas que encontraron trabajo y otras 611.416 más personas se inscribieron en la Seguridad Social.

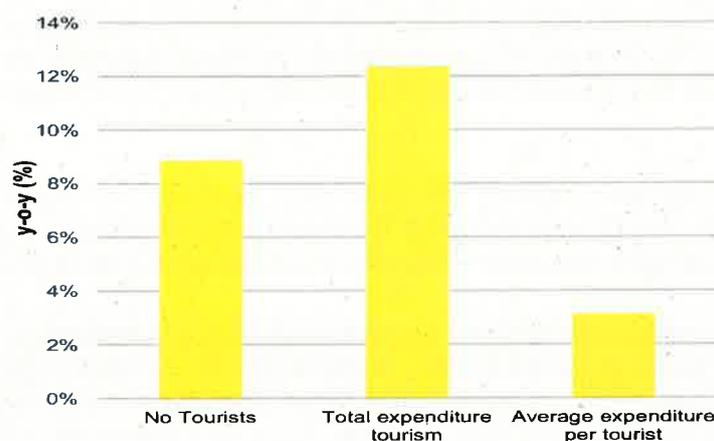


Source: INE

INFORME DE GESTIÓN 2017

El sector turístico es uno de los principales motores de la economía. Este representa el 11,2% del PIB del 2016, según los últimos datos publicados por el INE. Después del número récord de turistas que visitaron España en 2016 (75,3 millones), las cifras publicadas por adelantado del Ministerio de Energía y Turismo del 2017 apuntan a una cifra de 82 millones de turistas, lo que representa un aumento del 9%. La cifra acumulada a noviembre con respecto a la llegada de turistas (77,8 millones) ya es un 3% más que en la cifra de 2016. Cataluña, con un incremento acumulado del 6%, es la única región donde había una reducción en el número de turistas en octubre y noviembre (-4,7% y -2,3% respectivamente). El Ministerio también anunció que los turistas extranjeros gastaron un total de 87,000 M€. El gasto total creció a un ritmo mayor que el número total de turistas, y como resultado, el gasto medio por turista subió hasta los 1.061 €, un incremento de 3,15% anual.

Tourism in Spain 2017*



Source: INE / * Ministry of energy and tourism advance data

El conflicto catalán

La inestabilidad provocada por el conflicto catalán dió lugar a un éxodo masivo de empresas, una caída en las reservas de hotel, un descenso del consumo y un aumento del desempleo, que en el corto y medio plazo podrían afectar a diversos segmentos del sector inmobiliario. Si la actividad comercial continúa desacelerándose, tendrá un impacto negativo en la economía nacional.

Los resultados de las elecciones catalanas el 21 de diciembre eran complicadas, pero como se demostró en octubre, el gobierno central tiene las herramientas necesarias para controlar legalmente cualquier acto de desobediencia, lo que garantiza la estabilidad jurídica e institucional. Además, el apoyo de la comunidad e instituciones europeas internacionales fortalece la posición del Estado de cara a cualquier rebelión potencial. Sin embargo, la única manera de superar el choque entre el gobierno regional y central y ganar estabilidad en la región será a través del diálogo y la negociación de propuestas políticas para el futuro de Cataluña, teniendo en cuenta todo el espectro de puntos de vista, así como actuar en el pleno respeto de la ley.

A pesar de la incertidumbre actual, la seguridad jurídica e institucional están garantizadas, lo que significa que la disminución temporal de la actividad de los inversores se resolverá tan pronto como el conflicto se resuelva por vía reglamentaria. En la actualidad, la situación en Cataluña no ha tenido un gran impacto en el resto del país.

N

Handwritten signature

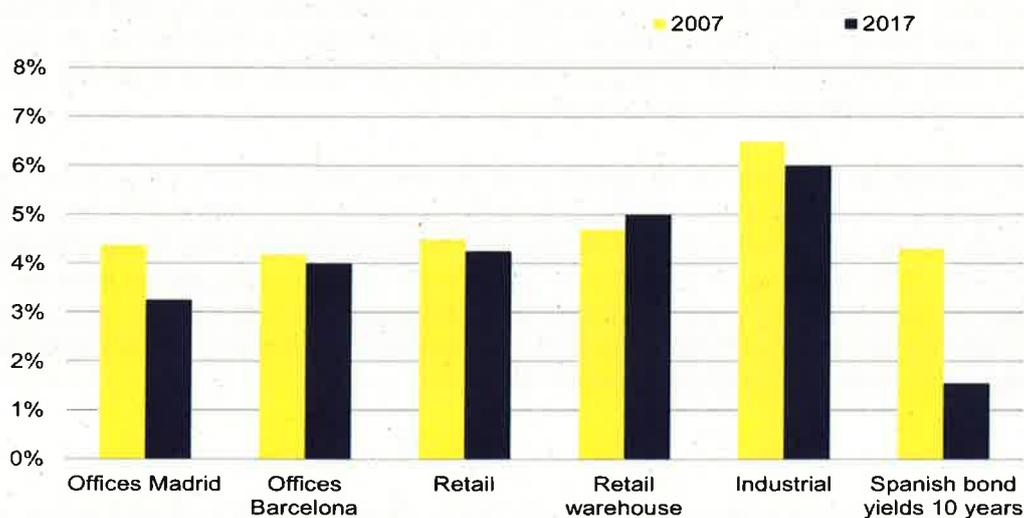
INFORME DE GESTIÓN 2017

Cuarto año consecutivo de crecimiento

Algo más de 9.000 millones de € fueron invertidos en el mercado inmobiliario comercial en 2017, un aumento interanual del 8%. Este es el cuarto año consecutivo de crecimiento, el año con mayor incremento de la última década y el segundo más alto registrado en términos de volumen (excluyendo operaciones corporativas, y ocupación del suelo propietario). La cifra de 2017 es un 20% menor al volumen récord establecido en 2007.

Dada su naturaleza variable, cada segmento creció de manera diferente. Hoteles y minoristas registraron incrementos de 52% y 18% respectivamente, sus mercados han alcanzado cifras récord, mientras que el mercado de oficinas / logística industrial cayó en un 23% y 10% respectivamente en el computo interanual.

Prime yields comparison 2007 vs 2017



Source: Savills Aguirre Newman / Bank of Spain

Hoteles

El fuerte aumento del turismo en España ha sido uno de los puntos clave que ha captado el interés de los inversores. Según los últimos datos publicados por la Organización Mundial de Turismo (OMT), España ocupa la tercera posición en el ranking de países con el mayor número de llegadas de turistas internacionales, por detrás de los EEUU y Francia, y la segunda posición con respecto a los ingresos (con 50.622 millones de euros) detrás de los EE.UU, que encabeza la lista con 179.603 millones de euros. Además, en 2016 España se coronó como el mejor país del mundo para el turismo, según el informe bianual publicado por el Foro Económico Mundial. Zonas como Barcelona, Madrid y las Islas Baleares son los destinos preferidos para los extranjeros que visitan España.

Los lugares de interés turístico (Cataluña, Madrid y Baleares) en términos de llegadas de turistas representaron casi el 50% de los 2.500 millones de euros invertidos directamente en el sector hotelero español. Las Islas Canarias representaron casi un tercio de la inversión total, la cartera de propiedades que aparece entre los mayores acuerdos del año (el 70% de la cartera de 750 millones € registrados en las Islas Canarias se invirtieron en carteras de propiedad).

INFORME DE GESTIÓN 2017

Los mayores incrementos en 2017 se observaron en las Islas Baleares y Andalucía, con una inversión en ambas regiones cinco veces superior al volumen de 2016. La principal razón de esta mayor actividad fue la necesidad de reposicionar y modernizar el stock hotelero anticuado en lugares privilegiados de playa.

En cuanto a los hoteles urbanos, Barcelona fue un foco importante en los últimos años, lo que representa cerca del 70% de la inversión en Cataluña. Regulaciones del gobierno local congelaron la oferta hotelera en la mayor parte de Barcelona, por lo que la mayor actividad se ha centrado en las propiedades que ya tenían sus permisos aprobados antes del periodo de la moratoria.

Logística

El mundo del comercio electrónico se está expandiendo rápidamente, con cadenas, minoristas individuales y plataformas multimarca, todos deseosos de la venta on line. La propiedad de la logística es una piedra angular en este mercado. El almacenamiento adecuado y la entrega oportuna y precisa son factores clave para garantizar una experiencia de compra positiva y se han convertido en una herramienta para ganarse a los consumidores. La importancia de la propiedad logística en la cadena de suministro contradice la reciente disminución de la actividad de inversión, después de varios años de crecimiento constante.

Como se ha indicado anteriormente, la caída en el volumen de inversión ha sido principalmente causado por la falta de producto que puede satisfacer tanto los requisitos de los inversores como las necesidades de los operadores. Con esta falta de calidad del producto y la naturaleza obsoleta de la mayor parte de la logística en España, la solución es ahora la compra de terrenos con el fin de desarrollar nuevos productos. La ubicación de estas parcelas y la calidad del producto final determinarán el éxito del objetivo final: un proceso de comercialización rápida con altas rentas y un contrato a largo plazo con operadores de primer nivel.

Oficinas

La falta de inversión en la calidad del producto disponible ha tenido un importante efecto dominó en el mercado de oficinas en toda España. Poco más de 2.300 millones de euros se invirtieron en 2017, un 23% año del año anterior. El número total de propiedades adquiridas permanece sin cambios en 93, aunque el número de operaciones de cartera aumentó del 78 en 2016 al 80 en 2017.

En 2016, siete carteras fueron adquiridas, esto comprende más de 22 edificios de oficinas. Sin embargo, en 2017 se firmó un único acuerdo: la cartera de Boston, que comprende 15 edificios de oficinas (cinco en Madrid, ocho en Barcelona y uno en Valencia). El precio final de la cartera fue derribado por el elevado número de propiedades dentro de ella, junto con su necesidad de ser actualizado, y el hecho de que todos ellos estaban en puntos del centro de desembolso. Con respecto al tamaño medio de las propiedades de la cartera, los edificios de la cartera de Boston fueron un 20% menores que las propiedades vendidas en 2016.

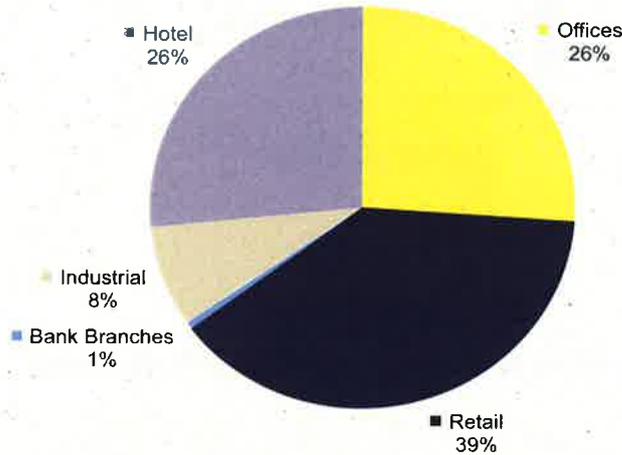
Madrid y Barcelona a la vanguardia en el segmento de oficinas español, representan el 96% del volumen total y el 90% de las transacciones totales. El porcentaje para Barcelona se vio impulsado por la compra por parte de Merlin de la Torre Glorias por 142 millones de euros, lo que equivale al 18% del total anual, y el aumento de la cuota de mercado de Barcelona al 33%, que por lo general se ha mantenido cerca de 25%. Cerca de 100 millones de € se han invertido en una serie de propiedades ubicadas en otras ciudades secundarias, incluyendo Valencia, Málaga, Bilbao y Zaragoza.

W

INFORME DE GESTIÓN 2017

Los principales indicadores del mercado de la vivienda están funcionando bien, y una opción cada vez más atractiva es comprar inmuebles de oficinas para un cambio de uso a uso residencial. En Madrid y las ciudades secundarias, todas las propiedades que se someten a un cambio de uso, se encuentran en la zona urbana. En Barcelona varias ofertas tuvieron lugar en el distrito tecnológico 22 @, que ahora se ha convertido en un centro comercial clave en la ciudad.

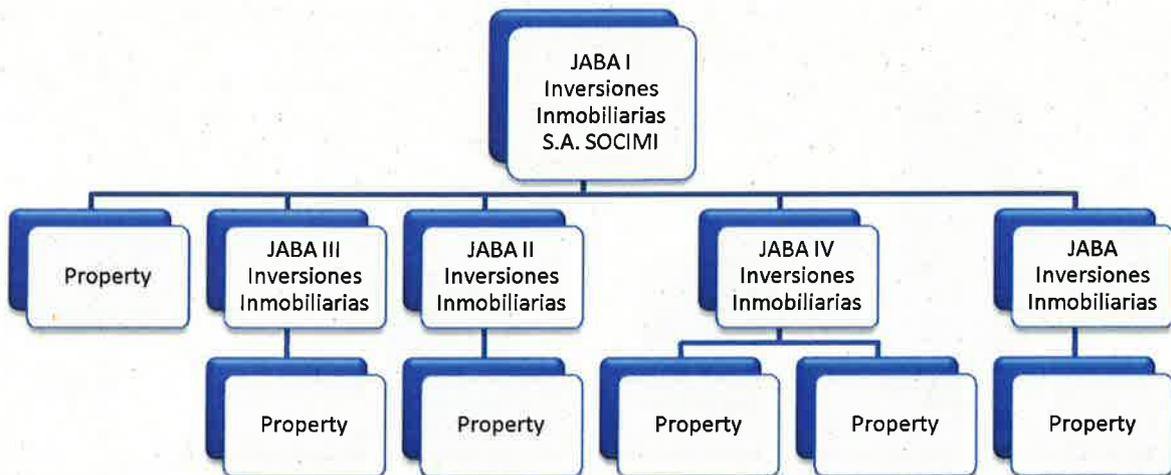
Volume by segment 2017



Source: Savills Aguirre Newman

JABA Estructura de la empresa

La estructura corporativa actual de JABA I Inversiones Inmobiliarias SA SOCIMI se construye de una manera en la que posee el 100% de las cuatro empresas filiales. Cada una de las empresas filiales mantiene una o más propiedades y sus actividades financieras se procesan por separado. Al final de cada año, las cuentas se consolidan para reflejar una situación financiera consolidada.



Estructura actual de la empresa

INFORME DE GESTIÓN 2017

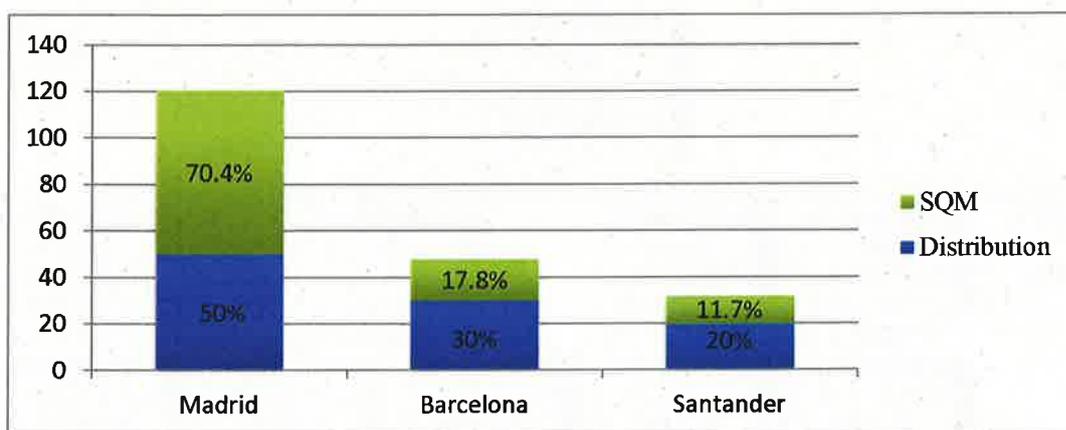
En el año 2018, el Consejo de Administración recomienda la fusión de las filiales del holding, para la creación de una única entidad que posea todas las propiedades. Se espera que dicha reestructuración corporativa aumente la eficiencia operativa, reduzca los costes operativos y aumente la eficiencia de la gestión del flujo de caja. La compañía espera ahorrar entre 50 - 75 miles de euros en gastos operativos.



Estructura de la empresa después de la fusión

Actividades de negocio

Las actividades de JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI SA y sus subsidiarias se centran principalmente en las operaciones de compra, alquiler y venta de propiedades inmobiliarias. Estas actividades incluyen, pero no se limitan a: el estudio, la preparación, promoción, desarrollo y ejecución de todo tipo de inversiones inmobiliarias. El modelo de negocio ejecutado por la empresa y sus filiales se centra en la compra de edificios de oficinas ubicados en lugares privilegiados y totalmente alquilados a inquilinos fiables en las principales ciudades de España. A 31 de diciembre de 2017, JABA I Inversiones Inmobiliarias SA SOCIMI y sus subsidiarias poseen seis propiedades con una superficie total de aproximadamente 32,5 mil metros cuadrados. Las propiedades se distribuyen como indica el siguiente gráfico:

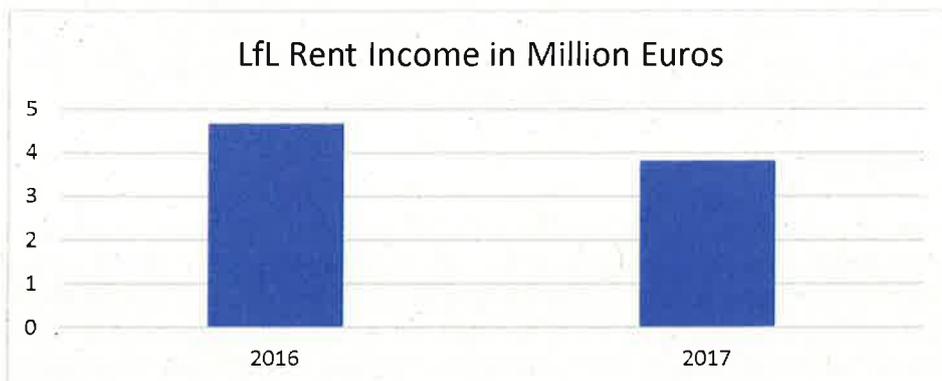


Los ingresos por alquiler en 2017 han sido de 3,82 millones de euros, frente a 4,67 millones de euros en 2016 refleja una disminución de 22% (sin tener en cuenta la última adquisición de noviembre de 2017). La disminución de los ingresos se debe principalmente a la salida del inquilino

INFORME DE GESTIÓN 2017

de nuestras propiedades en Barcelona en julio 2016, así como la salida de uno de los inquilinos en nuestra propiedad de Sepúlveda en julio de 2017.

Sin embargo, y debido a la adquisición de una nueva propiedad en el último trimestre de 2017, los ingresos totales por alquiler eran de 3,87 millones de euros un 17% menos que el año anterior.



La finalización anticipada del contrato de Barcelona ocasionó una reducción de ingresos de 775.000 euros en el año 2017. Las propiedades han sido completamente renovadas y vueltas a poner en el mercado de arrendamiento en el tercer trimestre de 2017.

En cuanto al espacio en Sepúlveda, uno de los inquilinos no extendió el plazo del arrendamiento debido a sus necesidades de un espacio mayor para el desarrollo de su actividad, lo que se tradujo en 125.000 euros en pérdidas de ingresos de alquiler.

Adquisiciones

Una propiedad fue adquirida durante el año. La operación se completó en noviembre, y se encuentra en un complejo de oficinas prime en Santander, Cantabria. El activo está totalmente alquilado, sobre la base neto triple, a un grupo internacional de ingeniería superior.



Albert Einstein 6 Santander, Cantabria	m ² GLA	GRI €	YOC%	adquisición €
Nuevas Inversiones 2017	3810	400.000	8.1	4,950,000

Tasa de ocupación

Nuestra tasa de ocupación de este año se vio afectado negativamente con la salida de uno de nuestros inquilinos (1.400 m²) en nuestra propiedad de la Calle Sepúlveda, debido a sus necesidades de expansión.

Después de la salida del gas natural de nuestras propiedades en CITYPARK Cornellá, Barcelona en julio de 2016, se acometió un importante proyecto de remodelación en los edificios, que se completó en el tercer trimestre de 2017. Debido, en parte, a la situación política en Cataluña, no se consiguió arrendar la propiedad en 2017, lo cual afectó negativamente a nuestra tasa de ocupación.

Inventario	32.431 metros cuadrados
Trabajos en curso (WIP)	-
Totat diciembre de 2017	32.431 metros cuadrados

INFORME DE GESTIÓN 2017

Tasa de ocupación

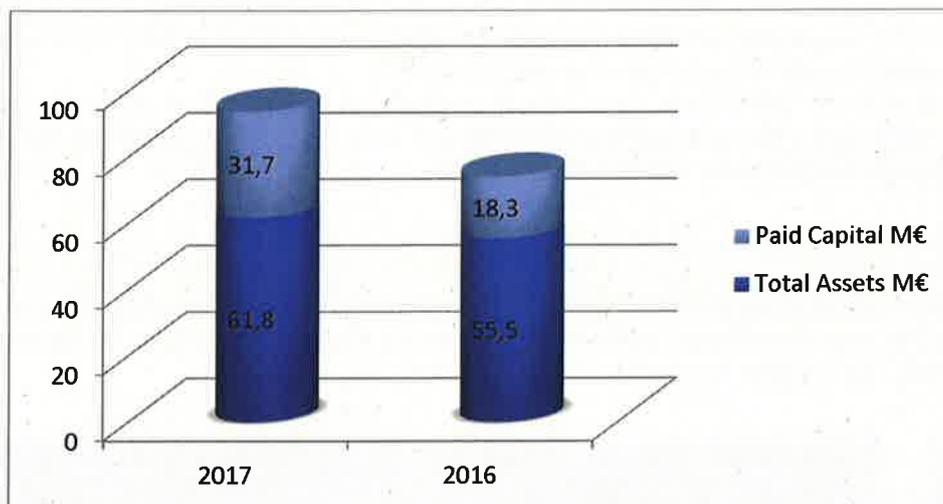
2017	2016	Cambio %
81,2%	89,7%	-8.5

Basado en el espacio disponible para el alquiler, el promedio arrendado en el mismo periodo del 2017 era 22.396 metros cuadrados Vs los 25.546 metros cuadrados para 2016. Esto refleja 78,6% y 89,7%,

respectivamente. Sin embargo, y debido a una nueva adquisición realizada al final de 2017, la tasa de ocupación absoluta se situó en el 81,2%. El Promedio Ponderado Restante del plazo de arrendamiento (Wault) a partir de 2017 se situó en 2,2 años.

Rendimiento financiero

Los activos totales crecieron un 10,2% en 2017 a 61,8 millones de euros. El incremento se debió principalmente a la adquisición de un nuevo activo en noviembre de 2017 con una Renta de Ingreso Bruto (GRI) de 400.000 euros por año. Además, la compañía incrementó su capital desembolsado, pasando de 13,4 millones de euros a 31,7 millones de euros. El aumento fue el resultado de la capitalización de la deuda pendiente del accionista principal, con lo que se espera ahorrar unos 500.000 euros de intereses al año.



El préstamo a valor aumentó a 39% desde el 36% de 2016. Esto se debe principalmente al aumento de los préstamos como resultado de la adquisición que tuvo lugar en el último trimestre de 2017. El valor del activo bruto (VAB) aumentó un 9% o 5 millones de euros de los 59,3 millones de euros en 2016 a 64,8 millones de euros en 2017, debido a la adquisición de 2.017. En el mismo periodo el VAB se situó en 59,7 millones de euros frente a los 59,4 millones de euros en el año 2016, un ligero aumento menor del 1%. La deuda total aumentó de los 21,4 millones de euros en 2016 a los 25,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2017. El aumento se atribuye principalmente a las adquisiciones y reformas realizadas en 2017.

Handwritten mark

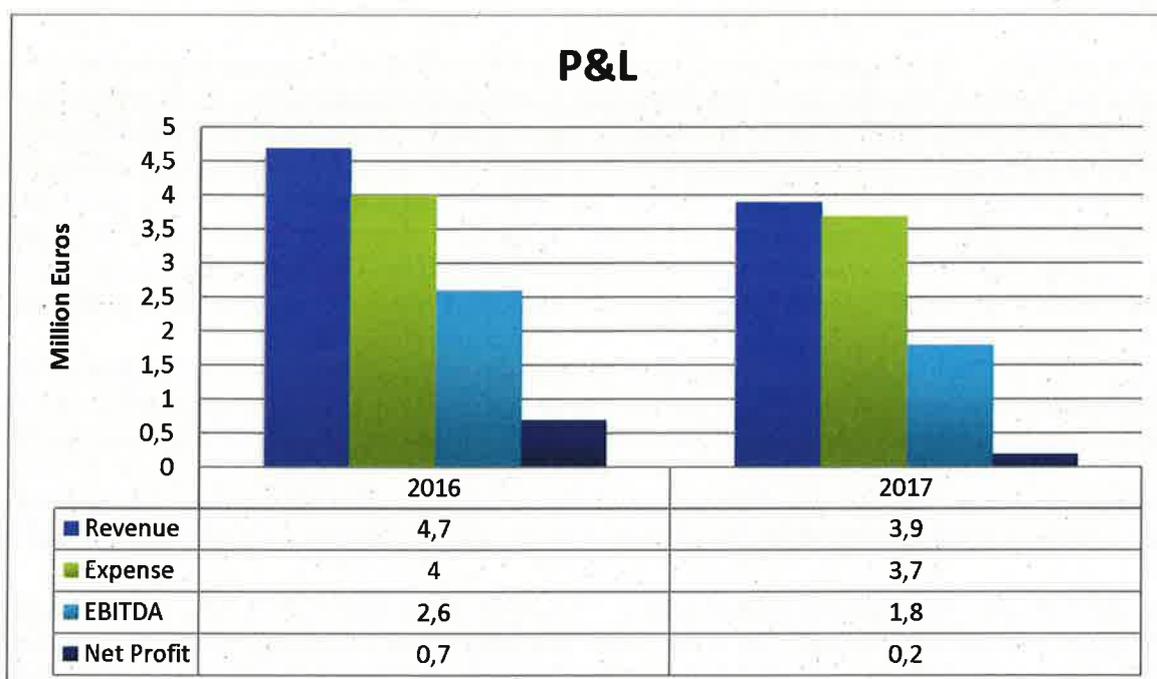
Handwritten signature

INFORME DE GESTIÓN 2017

Ratios	2017	2016
LTV	39%	36%
Tipo de Interés	2,52%	2,45%
Madurez media (años)	10.6	10.1
deuda no garantizada de la deuda total	7,1%	0%
relación de corriente de liquidez (veces)	1.03	0.84

GAV M €	Crecimiento LfL%	Rendimiento% bruto	Rendimiento Tendencia%
64.8	0.5	6.62	-24.08

En el año 2017, los ingresos consolidados fueron de 3,87 millones de euros frente a 4,7 millones de euros en el año 2016. Esta disminución se debe a la reducción de las tasas de ocupación. Los gastos totales consolidados cayeron en un 8% a 3,7 millones de euros, frente a los 4 millones de euros en 2016 como resultado de 500 miles de euros de ahorro en los gastos por intereses debido a la capitalización de la deuda del accionista principal. Los cambios en los ingresos y gastos totales dieron lugar a un EBITDA de 1,8 millones de euros y un beneficio neto de 154.000 euros frente a 2,6 millones de euros y 706.000 euros en el año 2016, respectivamente.



En 2018, se espera que los ingresos aumenten en un 24% a 4,7 millones de euros. El crecimiento de los ingresos se genera principalmente a partir de una tendencia positiva en nuestra tasa de ocupación desde el actual 81,2% hasta nuestro objetivo de al menos el 92%, los ingresos del año completo generados a partir de la adquisición de noviembre de 2017, así como el ajuste positivo en el IPC. Además, esperamos un crecimiento adicional generado a partir de la adquisición de nuevas propiedades. En cuanto a los gastos, se espera una reducción de los gastos en un 10% a 3,3 millones de euros. La reducción provendrá de aumentar la eficiencia operativa y completar la fusión de las filiales.

INFORME DE GESTIÓN 2017

Sobre la base de los cambios esperados en los ingresos y gastos, se espera un incremento en el EBITDA del 61% a 2,9 millones de euros y en el beneficio neto de 380% a 960.000 euros.

Se espera que nuestros activos crezcan un 32,4% o 20 millones de euros hasta los 81,8 millones euros. El aumento de los activos será debido principalmente a la adquisición de nuevas propiedades. No esperamos ningún aumento significativo en nuestro capital desembolsado, sin embargo, sí en el patrimonio neto, en espera de un crecimiento de los beneficios netos generados.

Estructura de Capital Humano y Organización

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

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

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

Durante el año 2017, la Sociedad acometió una necesaria reestructuración de su plantilla con el fin de dotarla de la eficiencia necesaria para afrontar sus futuras necesidades. El Departamento de Finanzas se reforzó con personas cualificadas y con talento. Se estableció el Departamento de Gestión de la Propiedad para mejorar la gestión y control de las actividades y requerimientos de nuestras propiedades. Además, se iniciaron los trabajos de adaptación para garantizar el cumplimiento de la empresa con todas las leyes, políticas y directrices externas e internas que regulan su actividad. Por otra parte, la compañía estableció un Departamento Legal para supervisar todos los asuntos no contenciosos y responder con eficacia y rapidez a los asuntos cotidianos.

En 2018, se espera la incorporación de nuevos empleados. Hay planes en marcha para fortalecer el departamento de inversión, con el fin de gestionar los asuntos relacionados con la inversión y desinversión de las posiciones de propiedad, así como la obtención de mejora del rendimiento.

El Departamento de Riesgo de Operaciones se asegurará de que todos los procesos y procedimientos se siguen correctamente y mitigar riesgos operacionales en la medida de lo posible.

El Departamento de Investigación y Desarrollo (I + D) será responsable de la ejecución de nuestros planes futuros para la introducción de soluciones tecnológicas en nuestros edificios, así como el desarrollo de nuevas ofertas, dirigidas a aumentar nuestra ventaja competitiva y la diferenciación de nuestra oferta. Finalmente, se reestructuró el departamento de marketing para conseguir una mayor eficacia en la ejecución de planes de promoción de la imagen corporativa de la empresa, entre otras.

A finales de 2017, el número total si los empleados se situaron en 12 empleados, casi el doble que en 2016.

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio 2017, el periodo medio de pago a proveedores ha sido 19 días (43 días en 2017)

INFORME DE GESTIÓN 2017

Investigación y desarrollo

En 2017 no hubo actividades de I + D, aunque está previsto ponerlo en marcha en el primer trimestre del 2018.

Las acciones propias

En 2017, la compañía no ha participado en ninguna actividad relacionada con la compra de sus propias acciones. La compañía no prevé dicha actividad en el año 2018 tampoco.

El uso de instrumentos financieros

Las actividades de la empresa están expuestas a diversos riesgos financieros: estos riesgos incluyen los riesgos de mercado (principalmente riesgos de tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La compañía utiliza diversas herramientas de información, y sistemas de evaluación para los mismos y para identificar la mejor manera de mitigarlos. La compañía se centra en la gestión de las incertidumbres de los mercados financieros y mira para minimizar los potenciales adversos de las volatilidades de los mercados financieros en su desempeño financiero. Para cubrir ciertos riesgos financieros, la compañía utiliza derivados financieros.

Los riesgos financieros son identificados, evaluados y gestionados por los directores de departamento y responsables en coordinación con el director general y de acuerdo con las instrucciones y las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

- **Riesgo de mercado;** los riesgos de Mercado a los que la empresa puede estar expuesta son: los riesgos de cambio y los riesgos de tipo de interés. En la medida que la compañía no tiene ninguna transacción en monedas distintas a la moneda base (Euro), no existen riesgos de cambio asumidos por la empresa. En cuanto al riesgo de tasas de interés, y debido a que la empresa asume la posición pasiva a largo plazo para financiar parte de la adquisición de activos, la compañía está expuesta a la posible volatilidad de las tasas de interés. La compañía evalúa periódicamente su exposición al riesgo de interés y considera varias opciones para mitigar estos riesgos, que incluyen la refinanciación, reestructuración, de cobertura y / o la celebración de las posiciones. Sobre la base de su evaluación, la empresa calcula los efectos sobre la volatilidad del tipo de interés y ejecuta la estrategia de mitigación más eficiente.
- **Riesgo crediticio;** el riesgo de crédito es el riesgo de incumplimiento de pago derivadas de los inquilinos, bancos o cualquier otra parte o instrumento que está obligado a pagar cualquier cantidad de dinero a la empresa, incluyendo cualquier cuenta por cobrar a las transacciones contractuales. En cuanto a sus relaciones con los bancos e instituciones financieras, y para mitigar este riesgo, la empresa sólo trabaja con entidades financieras de primera fila y de sólida solvencia. En lo que respecta a los inquilinos, la compañía hace una debida diligencia financiera y de crédito a fondo sobre sus potenciales inquilinos antes de firmar cualquier contrato de arrendamiento. Aparte de sus procedimientos internos para asegurar la solidez financiera y el crédito de los inquilinos potenciales, la compañía también trabaja con varias agencias de crédito.
- **El riesgo de liquidez;** riesgo de liquidez es el riesgo que la empresa puede ser incapaz de hacer frente a sus necesidades financieras a corto plazo. Esto ocurre generalmente debido a la incapacidad de la empresa para convertir un valor o activo fijo en dinero efectivo sin una

INFORME DE GESTIÓN 2017

pérdida de capital y / o ingresos en el proceso. La compañía evalúa y monitorea cuidadosamente su posición de liquidez con regularidad. Se provee su posición de flujo de caja y la revisa con regularidad para asegurarse de que la liquidez está siempre bien administrada. Por otra parte, la compañía mantiene una serie de fondos de reserva a los que se puede acceder en caso de pérdida de flujo de caja producida por el riesgo de negocio operativa normal de rotación de arrendamiento.

Gestión de capital

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

Eventos posteriores significativos

Con fecha 15 de marzo de 2018, mediante hecho relevante, en cumplimiento con 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 el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), la Sociedad informó al mercado de que El Consejo de Administración, en su reunión de 9 de marzo de 2018, procedió a formular y aprobar el proyecto de Fusión por absorción de las cuatro Sociedades participadas: JABA INVERSIONES INMOBILIARIAS, JABA II INVERSIONES INMOBILIARIAS, JABA III INVERSIONES INMOBILIARIAS Y JABA IV INVERSIONES INMOBILIARIAS, mediante la transmisión en bloque de los patrimonios de las filiales y su extinción sin liquidación. La fusión proyectada se llevará a cabo por sistema previsto en el art. 49.1 LME, por lo que no contempla la emisión de nuevas acciones, no conlleva cambios en el capital social ni modifica los estatutos sociales de la sociedad absorbente. Se considerarán balances de fusión los balances de absorbente y absorbidos cerrados a 31 de diciembre de 2017.

La Sociedad espera que dicha fusión aumente la eficiencia de sus operaciones, así como la reducción de gastos que a veces se derivan de la duplicación de la misma operación para cada una de las empresas. La compañía adquirió los servicios de una empresa de consultoría especializada para ayudar en su proyecto de fusión.



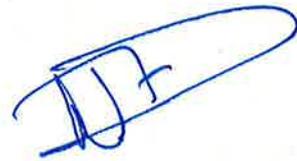
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

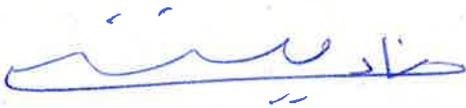
El Consejo de Administración de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en fecha 17 de abril de 2018, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA



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



D^a. Nadia Samara Al-Hadidi
Consejera

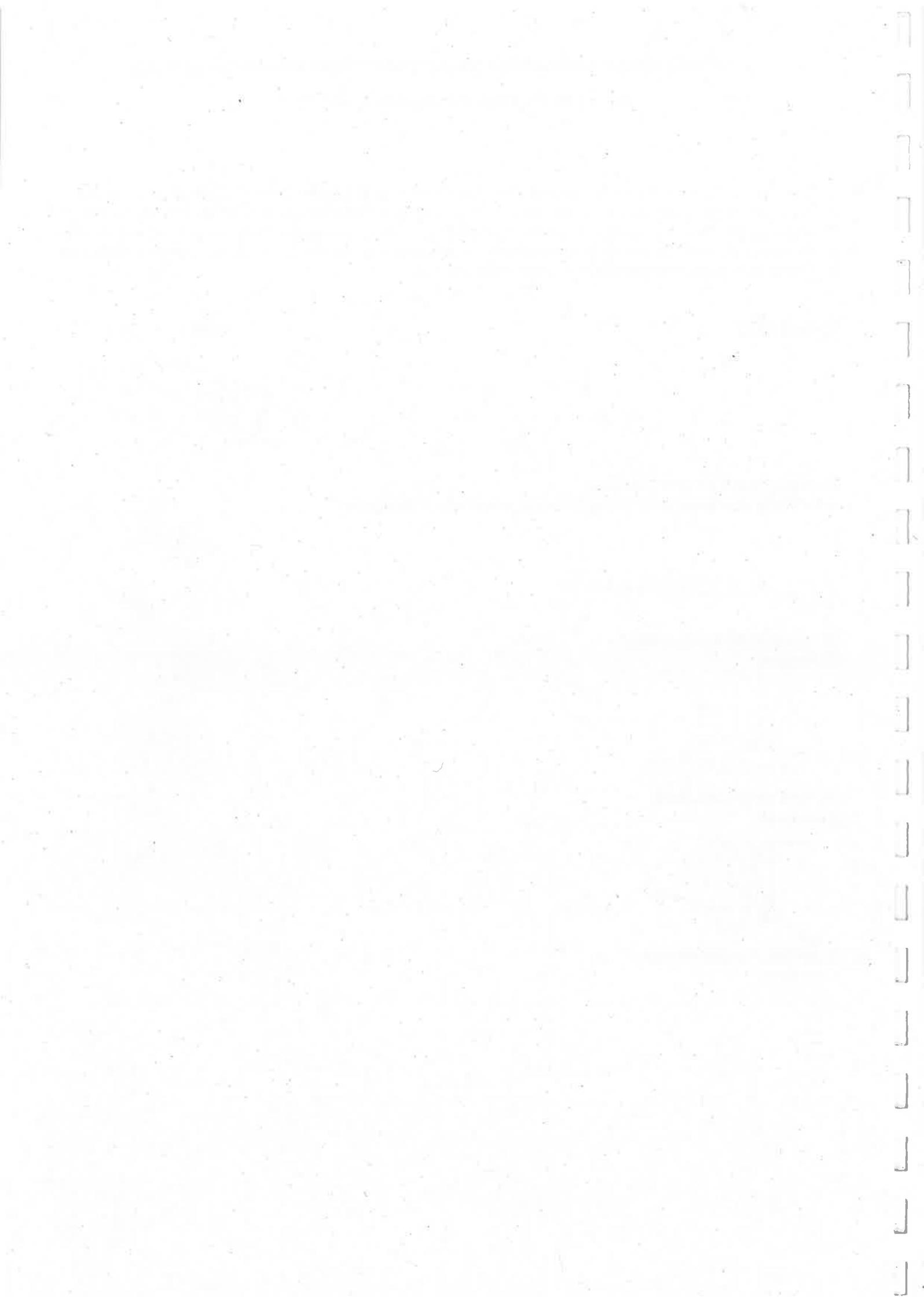


D^a. M^a Gema Sanz Sanz
Consejera



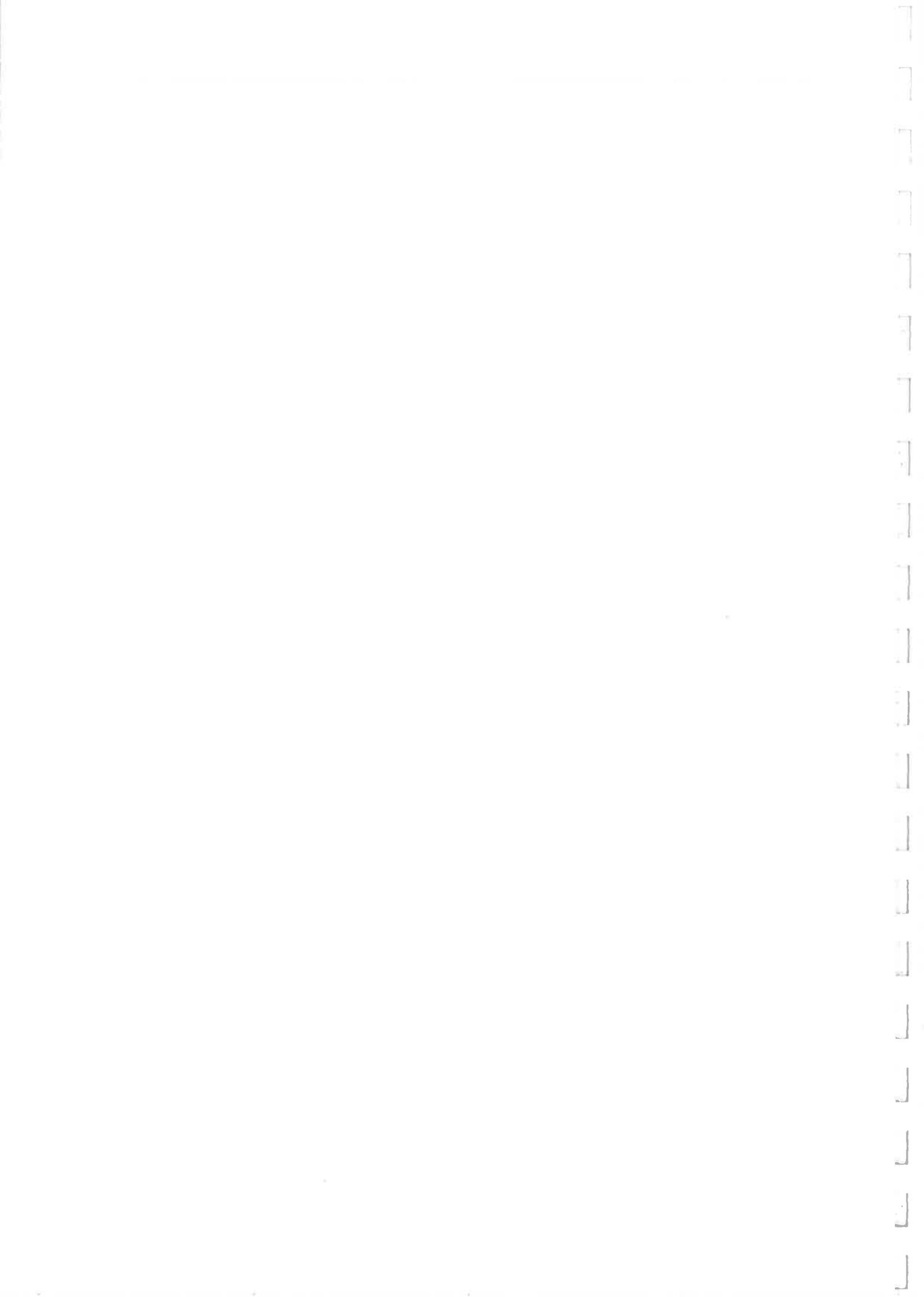
D. Ignacio Aragón Alonso
Consejero





**Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y
sociedades dependientes**

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2017





Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado del resultado global, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

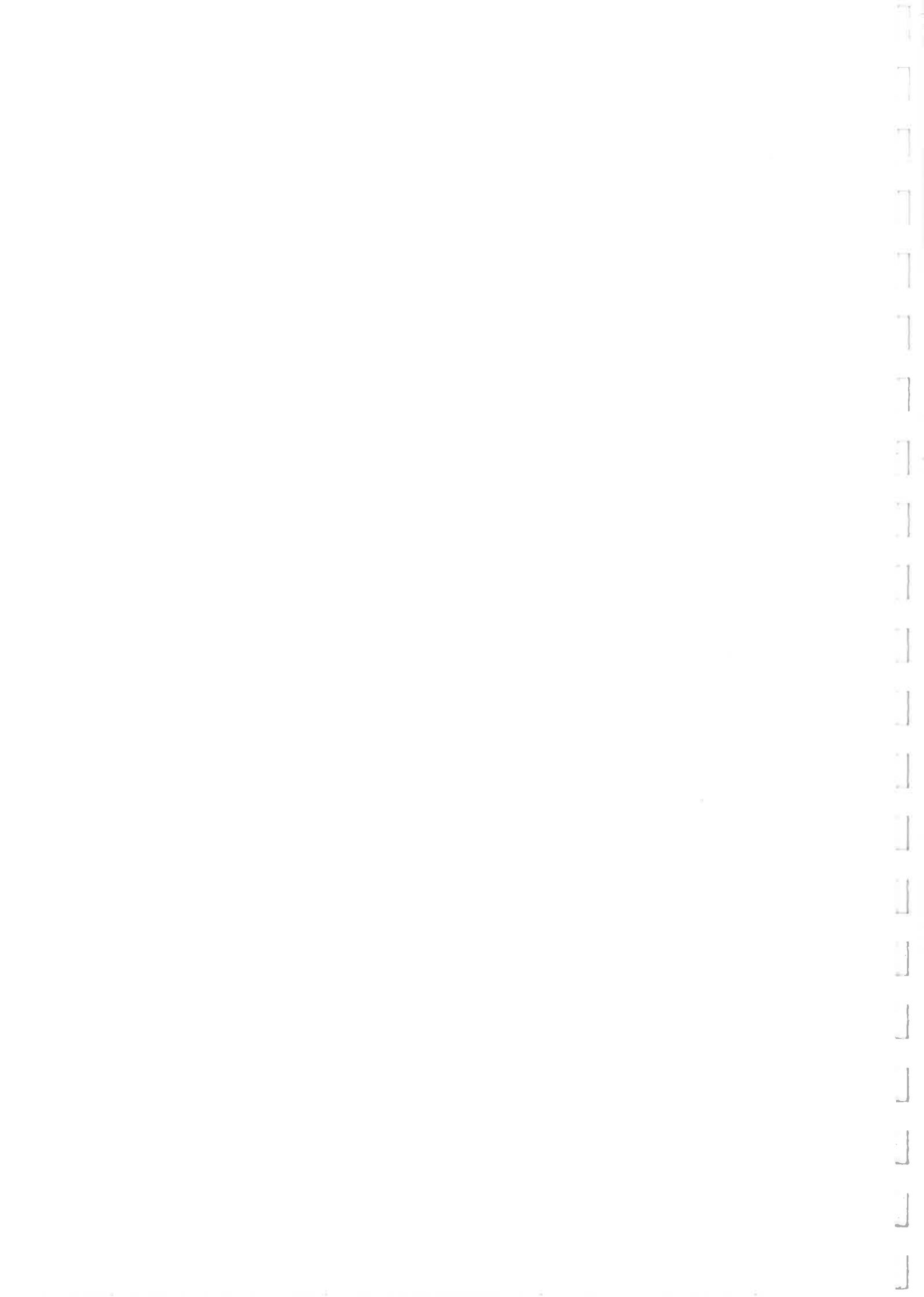
Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.



Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal y como se recoge en la Nota 7 de las cuentas anuales consolidadas, a 31 de diciembre de 2017 el Grupo mantiene inversiones inmobiliarias por importe de 58.610.230 euros.

Tal y como se describe en la nota 3.d, las inversiones inmobiliarias se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. En este sentido, la Dirección del Grupo a cada cierre de ejercicio encarga una valoración a un experto valorador independiente. Las hipótesis clave se detallan en la Nota 7 de las cuentas anuales consolidadas.

Como consecuencia de los análisis anteriores, la Dirección del Grupo ha concluido que para los activos para los que ha realizado pruebas de deterioro no es necesario registrar dotación por deterioro en el ejercicio 2017.

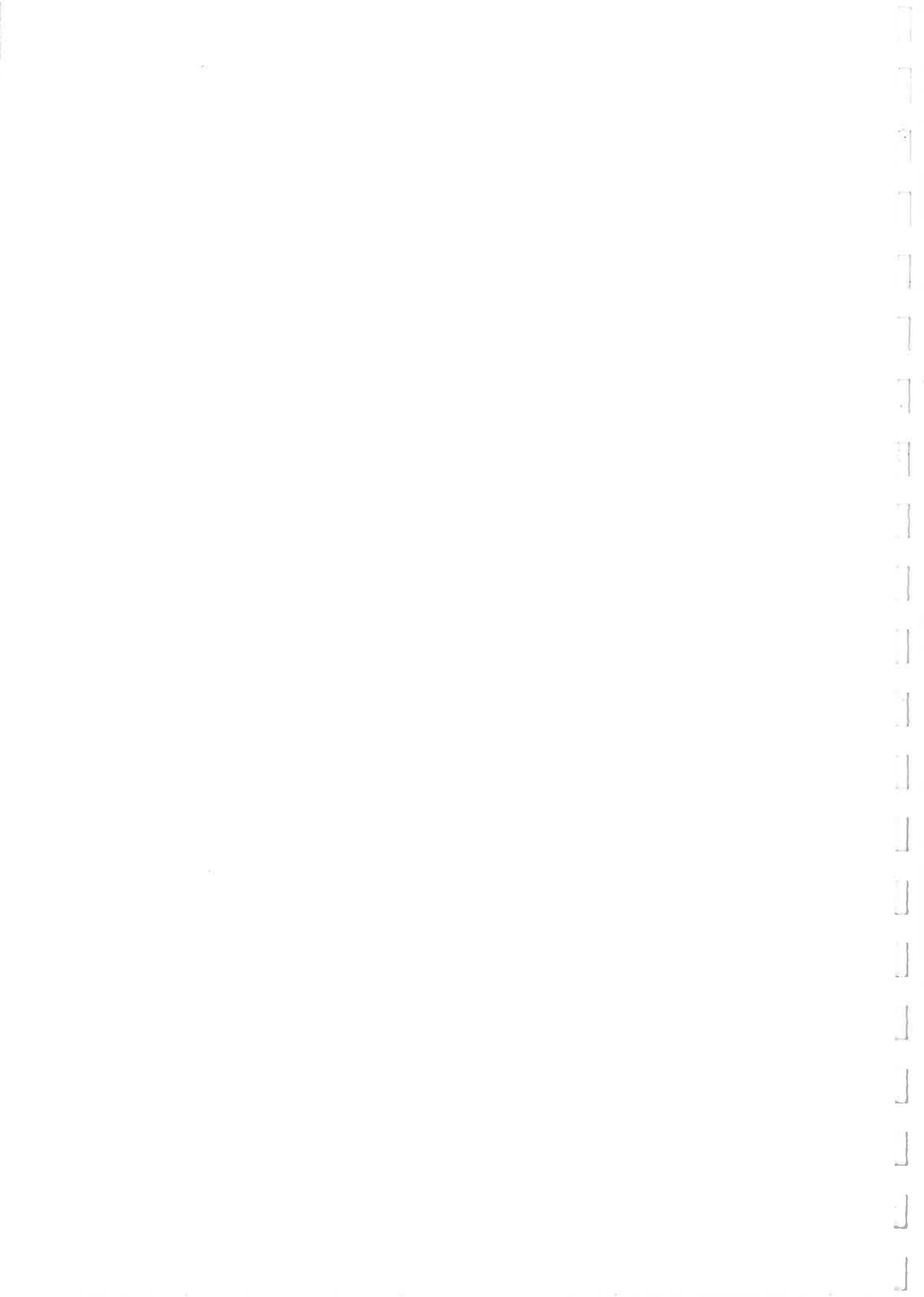
El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto relevante de la auditoría.

Hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la Dirección, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con los expertos.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado siguiendo los criterios de valoración y metodología recogidos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y que pueden ser usadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias para las cuentas anuales.
- Comprobación de la adecuación del método e hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado.
- Comprobación del análisis de sensibilidades a las hipótesis clave realizado por el experto independiente al objeto de verificar si es adecuado y sus efectos.

Hemos comprobado que los desgloses requeridos en las cuentas anuales consolidadas son adecuados.

En la realización de nuestros procedimientos hemos obtenido suficiente y adecuada evidencia de auditoría para comprobar que las estimaciones y conclusiones de la dirección del Grupo respecto a la valoración de inversiones inmobiliarias son coherentes con la información actualmente disponible.



Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 21 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en la que se menciona que la Sociedad dominante con fecha 9 de marzo de 2018 ha formulado y aprobado el proyecto de fusión por absorción de sus cuatro sociedades dependientes, mediante la transmisión en bloque de los patrimonios de las filiales y su extinción sin liquidación. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre el trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación es conforme a la normativa que resulta de aplicación.

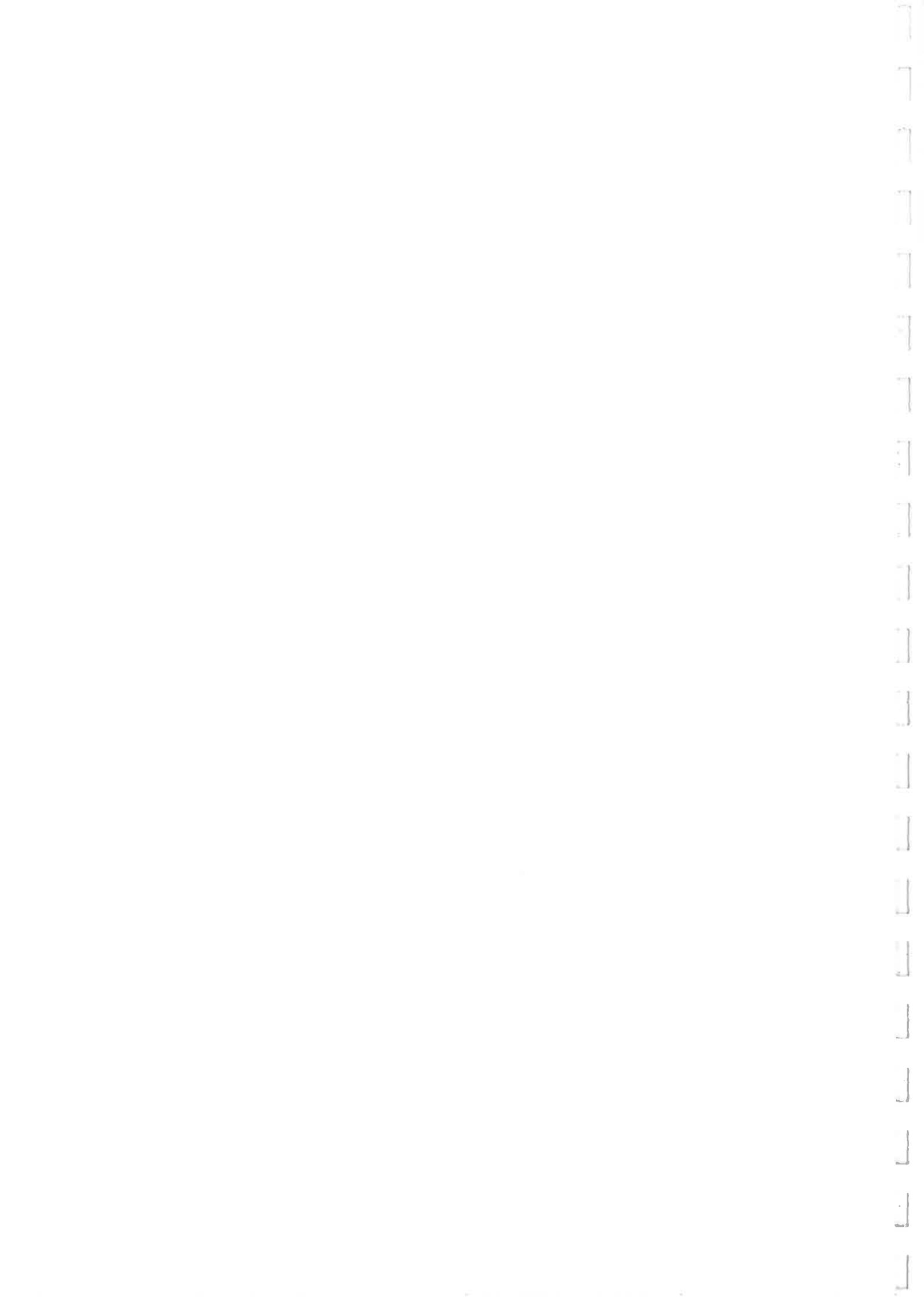
Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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 del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE 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.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.





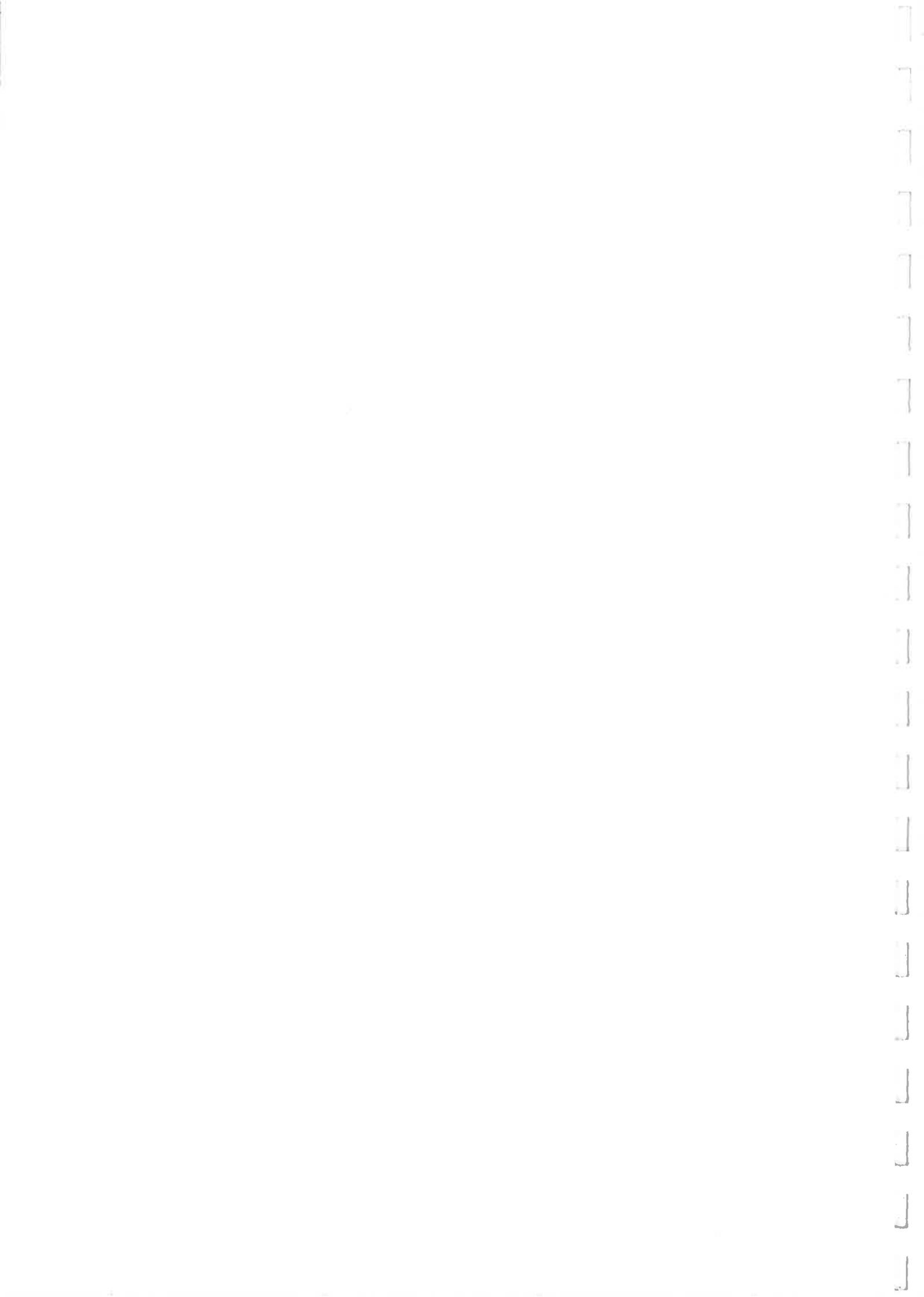
Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.





Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Juan Manuel Anguita Amate (20367)

25 de abril de 2018



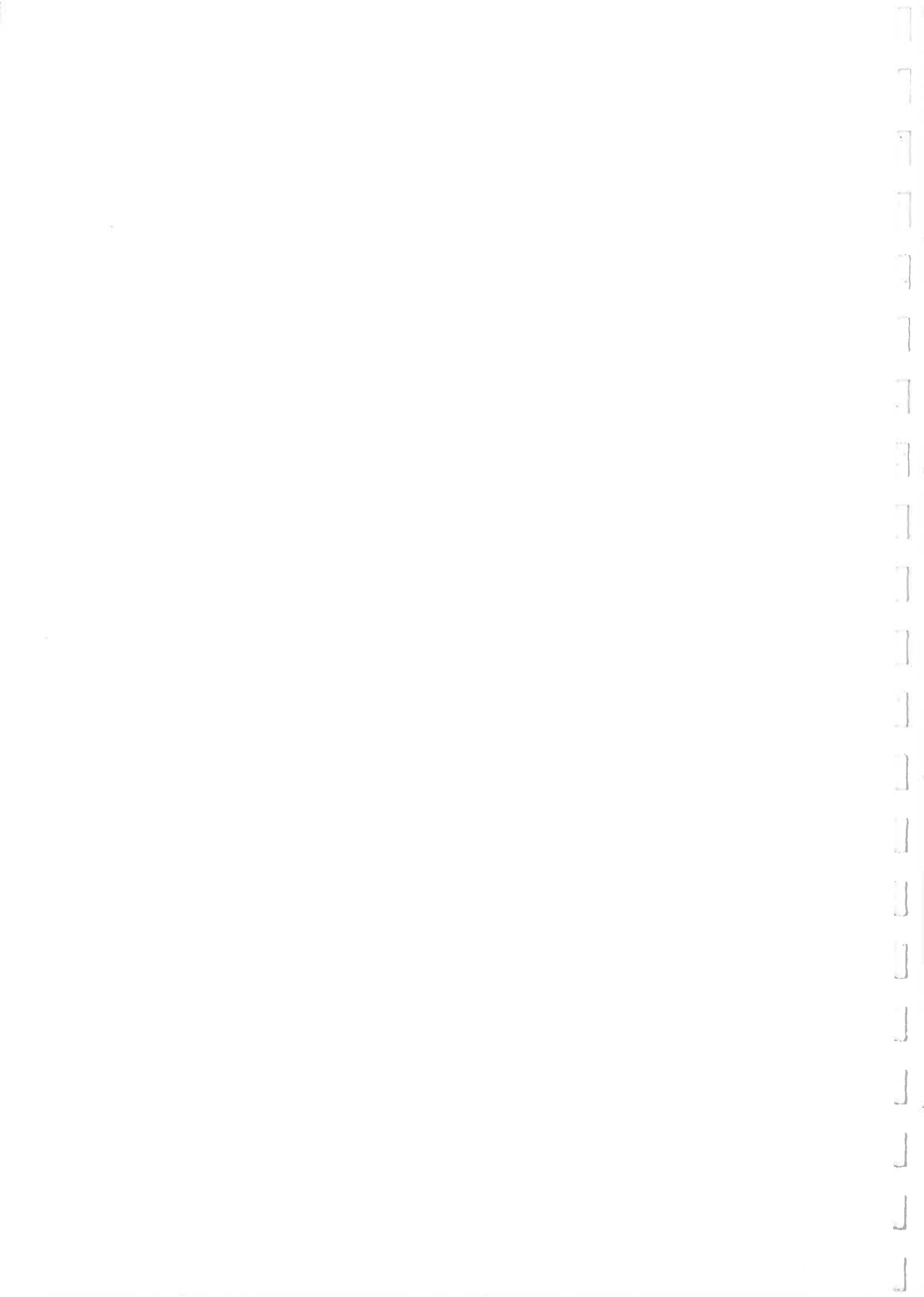
PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/09895

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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
2017 ELABORADAS CONFORME A LAS NORMAS
INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)
ADOPTADAS POR LA UNIÓN EUROPEA**

E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

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

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	2017	2016
Activo No Corriente		59.103.867	53.356.277
Inmovilizado intangible	5	2.826	5.568
Inmovilizado material	6	112.050	21.193
Inversiones inmobiliarias	7	58.610.230	52.473.500
Créditos a empresas vinculadas	8,9 y 18	36.745	513.003
Inversiones financieras a largo plazo	8,9	342.016	343.013
Activo Corriente		2.745.822	2.159.695
Anticipo de proveedores	8,9	13.870	17.753
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		728.821	154.572
Clientes por prestación de servicios	8,9	6.108	10.305
Clientes, empresas vinculadas		-	6.264
Deudores varios	8,9	233.803	13.084
Otros créditos con las Administraciones públicas	14	488.910	124.919
Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo	8,9	37.139	32.815
Cuenta corriente con socios y administradores		37.139	32.815
Inversiones financieras a corto plazo	8,9	370.000	8.358
Periodificaciones a corto plazo		1.211	1.213
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.594.781	1.944.984
TOTAL ACTIVO		61.849.689	55.515.972
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
	Notas	2017	2016
Patrimonio Neto		34.663.620	19.254.321
Fondos propios	10	35.310.359	20.077.118
Capital		31.718.466	18.309.401
Reservas		80.867	-
Resultados de ejercicios anteriores		-	(372.355)
Aportaciones de socios		2.000.000	-
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		154.558	706.270
Reservas de consolidación		1.356.468	1.433.802
Ajustes por cambios de valor:	12	(646.739)	(822.797)
Operaciones de cobertura		(646.739)	(822.797)
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		34.663.620	19.254.321
Participaciones no dominante		-	-
Pasivo No Corriente		24.559.531	33.747.471
Deudas a largo plazo		23.824.369	20.338.386
Deudas con entidades de crédito	8,12	22.941.673	19.397.125
Derivados	8,12	414.202	589.334
Otras deudas a largo plazo	8,14	468.494	351.927
Deudas con socios y administradores a largo plazo	8,12	735.162	13.409.085
Pasivo Corriente		2.626.538	2.514.180
Deudas a corto plazo	8,12	2.179.212	2.135.708
Deuda con entidades de crédito		1.930.325	1.902.245
Derivados		232.537	233.463
Otras deudas a corto plazo		16.350	-
Deudas con socios y administradores a corto plazo	8,12	121.865	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		325.461	378.472
Acreedores varios	8,13	106.481	139.438
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	218.980	239.034
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		61.849.689	55.515.972

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2017.

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresada en Euros)

	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016
Importe neto de la cifra de negocios:	15	3.874.421	4.665.511
Gastos de administración	15	(1.177.879)	(1.238.171)
Servicios exteriores		(842.532)	(983.746)
Tributos		(334.637)	(254.045)
Otros gastos por gestión corriente		(710)	(380)
Gastos de personal	15	(876.916)	(790.545)
Amortización de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado	7	(775.752)	(674.467)
Otros resultados		(2.069)	9.696
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.041.805	1.972.024
Ingresos financieros	15	130	11.671
Gastos financieros	15	(887.377)	(1.277.425)
RESULTADO FINANCIERO		(887.247)	(1.265.754)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		154.558	706.270
Impuestos sobre beneficios	15	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		154.558	706.270
Atribuible a:			
Sociedad dominante		154.558	706.270
Procedente de operaciones continuadas		154.558	706.270
Procedente de operaciones interrumpidas		-	-
Participaciones no dominantes		-	-
 Beneficio en euros por acción básico y diluido de actividades continuadas atribuible a los accionistas (Nota 10)		 0,0080	 0,0386

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2017.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en Euros)

	Nota	2.017	2.016
Beneficio del ejercicio		154.558	706.270
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados		176.058	(262.422)
Cobertura de flujos de efectivo	12	176.058	(262.422)
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		176.058	(262.422)
Resultado global total del ejercicio		330.616	443.848
Atribuible a:			
- Propietarios de la dominante		330.616	443.848
- Participaciones no dominantes		-	-
Resultado global total del ejercicio		330.616	443.848
Resultado global total atribuible a los accionistas de capital:			
- Actividades que continúan		330.616	443.848
- Actividades interrumpidas		-	-

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2017.




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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en Euros)

	Capital	Reservas	Resultado negativo ejercicios anteriores	Reservas consolidación	Aportación de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio Neto
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	-	-	-	98.850
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	18.309.401	-	(372.355)	1.433.802	-	706.270	(822.797)	19.254.321
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	154.558	-	154.558
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	176.058	176.058
Resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	154.558	176.058	330.616
Ingresos de acciones emitidas	13.409.065	-	-	-	-	-	-	13.409.065
Aportación de socios	-	-	-	-	2.000.000	-	-	2.000.000
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	13.409.065	-	-	-	2.000.000	-	-	15.409.065
Distribución del resultado	-	80.867	603.869	21.534	-	(706.270)	-	-
Distribución de dividendos	-	-	(231.514)	-	-	-	-	(231.514)
Otros	-	-	-	(98.868)	-	-	-	(98.868)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	31.718.466	80.867	-	1.356.468	2.000.000	154.558	(646.739)	34.663.620

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2017.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en Euros)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de actividades de explotación		
Beneficio del ejercicio antes de impuestos	154.558	706.270
Ajustes por:		
- Amortización de inversiones inmobiliarias (Notas 5, 6 y 7)	775.752	674.467
- Ingresos financieros (Nota 15)	(130)	(11.671)
- Gastos financieros (Nota 15)	887.377	1.277.425
Variaciones en capital circulante (excluidos los efectos de la adquisición y diferencias de cambio en consolidación):		
- Clientes y otras cuentas a cobrar	(574.249)	(61.180)
- Otros activos corrientes	3.885	(200)
- Proveedores y otras cuentas a pagar	(53.011)	(271.248)
- Otros pasivos corrientes	-	(3.790)
Efectivo generado por las operaciones	1.194.182	2.310.073
Intereses pagados	(872.427)	(758.950)
Efectivo neto generado por actividades de explotación	321.755	1.551.123
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de inmovilizado material (Nota 6)	(100.846)	(2.025)
Adquisiciones de activos intangibles (Nota 5)	-	-
Adquisiciones de inversiones inmobiliarias (Nota 7)	(6.899.751)	(48.529)
Adquisición de activos financieros	(370.000)	(8.358)
Préstamos concedidos a partes vinculadas	(41.069)	-
Reembolsos de otros activos financieros	8.358	417.258
Reembolsos de préstamos recibidos de partes vinculadas (Nota 9)	513.003	13.462
Intereses recibidos	130	1.694
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(6.890.175)	373.502
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
Ingresos por recursos ajenos (Nota 12)	9.685.162	-
Reembolso de recursos ajenos	(5.251.781)	(2.063.173)
Ingresos por la emisión de acciones y otros títulos de patrimonio neto (Nota 10)	2.000.000	-
Dividendos repartidos	(215.164)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	6.218.217	(2.063.173)
(Disminución)/aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(350.203)	(138.548)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	1.944.984	2.083.532
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	1.594.781	1.944.984

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2017.

W

Asy

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. 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.

El 8 de marzo de 2016, la Sociedad dominante se incorporó 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").

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.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en 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.

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.

La Sociedad dominante 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"), así como 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 2017 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 17 de abril de 2018, 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.

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 2017

- NIC 7 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar - Modificaciones de la NIC 7": Una entidad está obligada a revelar información que permita a los usuarios comprender los cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiación. Esto incluye los cambios que surgen de:
 - Flujos de efectivo, tales como disposiciones y reembolsos de préstamos; y
 - Cambios no monetarios, tales como adquisiciones, enajenaciones y diferencias de cambio no realizadas.

Los pasivos que surgen de las actividades de financiación son pasivos para los que los flujos de efectivo fueron, o los flujos de efectivo serán, clasificados en el estado de flujos de efectivo como flujos de efectivo de las actividades de financiación. Adicionalmente, también deben incluirse en el nuevo requisito de información a revelar los cambios en activos financieros (por ejemplo, activos que cubren pasivos que surgen de actividades de financiación) si los flujos de efectivo de esos activos financieros se incluyeron, o los futuros flujos de efectivo se incluirán, en los flujos de efectivo de las actividades de financiación.

La modificación sugiere que cumpliría el requisito de información el incluir una conciliación

entre los saldos inicial y final en balance para los pasivos que surgen de las actividades de financiación, si bien no establece un formato específico.

- NIC 12 (Modificación) "Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas – Modificaciones de la NIC 12": Las modificaciones a la NIC 12 aclaran los requisitos para reconocer activos por impuesto diferido sobre pérdidas no realizadas. Las modificaciones clarifican el tratamiento contable del impuesto diferido cuando un activo se valora a valor razonable y ese valor razonable está por debajo de la base fiscal del activo. También aclara otros aspectos de la contabilización de los activos por impuesto diferido.
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016: Las modificaciones afectan a la NIIF 12 "Revelación de participaciones en otras entidades" y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2017. La principal modificación se refiere a una aclaración sobre el alcance de la Norma.

Ninguna de estas modificaciones ha afectado de forma significativa al Grupo a 31 de diciembre de 2017.

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación

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 4 (Modificación) "Aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro" – Modificaciones de la NIIF 4".
- NIIF 9 "Instrumentos financieros": Aborda la clasificación, valoración y reconocimiento de los activos financieros y pasivos financieros. La NIIF 9 mantiene pero simplifica el modelo de valoración mixto y establece tres categorías principales de valoración para los activos financieros: coste amortizado, a valor razonable con cambios en resultados y a valor razonable con cambios en otro resultado global. La base de clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de patrimonio neto se valoren a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al inicio de presentar los cambios en el valor razonable en otro resultado global no reciclable, siempre que el instrumento no se mantenga para negociar. Si el instrumento de patrimonio se mantiene para negociar, los cambios en el valor razonable se presentan en resultados. En relación con los pasivos financieros no ha habido cambios respecto a la clasificación y valoración, excepto para el reconocimiento de cambios en el riesgo de crédito propio en otro resultado global para pasivos designados a valor razonable con cambios en resultados. Bajo la NIIF 9 hay un nuevo modelo de pérdidas por deterioro del valor, el modelo de pérdidas de crédito esperadas, que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro incurridas de la NIC 39 y que dará lugar a un reconocimiento de las pérdidas antes que como se venía haciendo con la NIC 39. La NIIF 9 relaja los requerimientos para la efectividad de la cobertura. Bajo la NIC 39, una cobertura debe ser altamente eficaz, tanto de forma prospectiva como retrospectiva. La NIIF 9 sustituye esta línea exigiendo una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y que el ratio cubierto sea el mismo que la entidad usa en realidad para su gestión del riesgo. La documentación contemporánea sigue siendo necesaria pero es distinta de la que se venía preparando bajo la NIC 39. Por último, se exige información amplia, incluyendo una conciliación entre los importes inicial y final de la provisión para pérdidas de crédito esperadas, hipótesis y datos, y una conciliación en la

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en Euros)

transición entre las categorías de la clasificación original bajo la NIC 39 y las nuevas categorías de clasificación bajo la NIIF 9.

La NIIF 9 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018, si bien se permite su adopción anticipada. La NIIF 9 se va a aplicar de forma retroactiva pero no se va a exigir que se reexpresen las cifras comparativas.

- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes": En mayo de 2014, el IASB y el FASB emitieron conjuntamente una norma convergente en relación con el reconocimiento de ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes. Bajo esta norma, los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control del bien o servicio vendido, es decir, cuando tiene tanto la capacidad de dirigir el uso como de obtener los beneficios del bien o servicio. Esta NIIF incluye una nueva guía para determinar si deben reconocer los ingresos a lo largo del tiempo o en un momento determinado del mismo. La NIIF 15 exige información amplia tanto de los ingresos reconocidos como de los ingresos que se espera reconocer en el futuro en relación con contratos existentes. Asimismo, exige información cuantitativa y cualitativa sobre los juicios significativos realizados por la dirección en la determinación de los ingresos que se reconocen, así como sobre los cambios en estos juicios.

Posteriormente, en abril de 2016, el IASB publicó modificaciones a esta norma que, si bien no modifican los principios fundamentales, aclaran algunos de los aspectos más complejos.

La NIIF 15 será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018, si bien se permite su adopción anticipada.

- NIIF 15 (Modificación) "Aclaraciones de la NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"": El IASB ha modificado la NIIF 15 con el fin de:
 - Clarificar la guía para la identificación de obligaciones de desempeño, la contabilización de licencias de propiedad intelectual y la evaluación principal versus agente (presentación ingresos ordinarios netos versus brutos).
 - Incluir ejemplos ilustrativos nuevos y modificados para cada una de estas áreas de la guía.
 - Proporcionar recursos prácticos adicionales relacionados con la transición a la nueva norma.

Estas modificaciones no cambian los principios fundamentales de la NIIF 15, pero sí aclaran algunos de los aspectos más complejos de esta norma. Las modificaciones podrían ser relevantes para una gran variedad de entidades y debería considerarse cómo la dirección evalúa el impacto de la NIIF 15.

Esta modificación será efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- NIIF 16 "Arrendamientos": En enero de 2016, el IASB publicó esta nueva norma, fruto de un proyecto conjunto con el FASB, que deroga la NIC 17 "Arrendamientos".

Esta norma será aplicable a ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación de forma anticipada si a la vez se adopta la NIIF 15, "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes".

- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016: Las modificaciones afectan a NIIF 1 y NIC 28 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018. Las

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

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.
- NIC 28, "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos": Valoración de una inversión en una asociada o un negocio conjunto a valor razonable.
- NIIF 2 (Modificación) "Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones": La modificación de la NIIF 2, que se desarrolló a través del Comité de Interpretaciones de las NIIF, clarifica cómo contabilizar ciertos tipos de transacciones con pagos basados en acciones. En este sentido, proporciona requerimientos para la contabilización de:
 - Los efectos de las condiciones para la irrevocabilidad y de las condiciones no determinantes para la irrevocabilidad de la concesión en la valoración de los pagos basados en acciones liquidados mediante efectivo;
 - Las transacciones con pago basado en acciones con una característica de liquidación neta para las obligaciones de retención de impuestos; y
 - Una modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia con la clasificación de la transacción desde liquidada en efectivo a liquidada mediante patrimonio neto.

La modificación es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018, si bien se permite su adopción anticipada.

- NIC 40 (Modificación) "Transferencias de inversiones inmobiliarias": Esta modificación aclara que para transferir a, o desde, inversiones inmobiliarias debe haber un cambio en el uso. Para concluir si ha habido un cambio en el uso debe haber una evaluación de si el inmueble cumple con la definición de una inversión inmobiliaria. Este cambio debe estar soportado por evidencia. El IASB confirmó que un cambio en la intención, de manera aislada, no es suficiente para soportar una transferencia. La modificación será efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.
- NIIF 9 (Modificación) "Componente de pago anticipado con compensación negativa": Los términos de instrumentos con características de pago anticipado con compensación negativa, donde el prestamista podría verse obligado a aceptar un importe de pago anticipado sustancialmente menor que las cantidades no pagadas de principal e intereses, eran incompatibles con la noción de "indemnización adicional razonable" por la rescisión anticipada de un contrato según la NIIF 9. En consecuencia, dichos instrumentos no tendrían flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses, que los llevaba a contabilizarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. La modificación de la NIIF 9 aclara que una parte puede pagar o recibir una compensación razonable cuando se rescinde un contrato anticipadamente, lo que podría permitir que estos instrumentos se valoren a coste amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado global. La modificación será efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019, si bien se permite su aplicación anticipada.

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.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

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".
- CINIIF 22 "Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera".
- NIIF 17 "Contratos de seguros".
- CINIIF 23, "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias".
- NIC 28 (Modificación) "Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos".
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2015 – 2017: Las modificaciones afectan a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019, todas ellas sujetas a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 3 "Combinaciones de negocios".
 - NIIF 11 "Acuerdos conjuntos".
 - NIC 23 "Costes por intereses".
- NIC 19 (Modificación) "Modificación, reducción o liquidación del plan".

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:

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

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.
- Edificio c/ Albert Einstein, que incluye todas las operaciones relacionadas con la actividad de arrendamiento de dicho edificio.
- Otros, que incluye toda la actividad de financiación y servicios de gestión de la sociedad dominante al resto de empresas del grupo.

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

Ejercicio 2017:

	Edificio c/ María de Molina	Edificio c/ Arturo Soria	Edificio Alcobenda s	Complejo inmobiliari o "Cityparq Ronda de Dalt"	Edificio c/ Albert Einstein	Otros	Eliminacio nes	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	449.317	1.484.962	1.966.990	-	59.249	2.710.135	(2.796.232)	3.874.421
Otros gastos de explotación	(266.400)	(522.652)	(835.613)	(297.108)	-	(342.042)	1.085.936	(1.177.879)
Gastos de personal	-	-	-	-	-	(876.916)	-	(876.916)
Amortización del inmovilizado	(69.127)	(199.500)	(261.818)	(221.524)	(11.052)	(12.731)	-	(775.752)
Otros resultados	-	-	(4.183)	1.905	-	209	-	(2.069)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	113.790	762.810	865.376	(516.727)	48.197	1.478.655	(1.710.296)	1.041.805
Ingresos financieros	10.575	-	6.588	60	-	43	(17.136)	130
Gastos financieros	(382.282)	(243.681)	(480.465)	(203.886)	(29.570)	-	452.507	(887.377)
RESULTADO FINANCIERO	(371.707)	(243.681)	(473.877)	(203.826)	(29.570)	43	435.371	(887.247)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(257.917)	519.129	391.499	(720.553)	18.627	1.478.698	(1.274.925)	154.558
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(257.917)	519.129	391.499	(720.553)	18.627	1.478.698	(1.274.925)	154.558

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

	Edificio c/ María de Molina	Edificio c/ Arturo Soria	Edificio Alcobendas	Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	Edificio c/ Albert Einstein	Otros	Eliminacion es	TOTAL
Activo No Corriente	7.412.747	18.499.571	20.893.246	7.442.789	4.987.487	35.218.019	(35.349.992)	59.103.867
Inmovilizado intangible	-	-	-	-	-	2.826	-	2.826
Inmovilizado material	-	-	-	-	-	112.050	-	112.050
Inversiones inmobiliarias	7.069.308	18.499.571	20.439.829	7.442.789	4.987.487	-	171.246	58.610.230
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	291.702	-	175.478	-	-	35.085.853	(35.516.288)	36.745
Inversiones financieras a largo plazo	51.737	-	277.939	-	-	17.290	(4.950)	342.016
Activo Corriente	52.270	808.182	638.319	446.807	221.943	3.984.313	(3.406.012)	2.745.822
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	32.638	14.528	677	434.961	221.943	1.369.412	(1.331.468)	742.691
Inversiones a corto plazo en empresas del grupo y asociadas	18.720	4.095	43.561	9.426	-	2.035.881	(2.074.544)	37.139
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-	-	-	370.000	-	370.000
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-	-	1.211	-	1.211
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	912	789.559	594.081	2.420	-	207.809	-	1.594.781
TOTAL ACTIVO	7.465.017	19.307.753	21.531.565	7.889.596	5.209.430	39.202.332	(38.756.004)	61.849.689
Pasivo No Corriente	3.406.024	7.940.156	12.728.361	7.696.077	8.632.999	-	(15.844.086)	24.559.531
Deudas a largo plazo	95.706	5.934.804	9.446.089	-	8.632.999	-	(285.229)	23.824.369
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	3.310.318	2.005.352	3.282.272	7.696.077	-	-	(15.558.857)	735.162
Pasivo Corriente	431.184	2.185.906	1.891.047	908.090	357.554	173.921	(3.321.164)	2.626.538
Deudas a corto plazo	15.518	1.425.717	1.446.851	7.147	357.554	16.350	(1.089.925)	2.179.212
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	97.343	150.267	-	719.698	-	29.152	(874.595)	121.865
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	318.323	609.922	444.196	181.245	-	128.419	(1.356.644)	325.461
TOTAL PASIVO	3.837.208	10.126.062	14.619.408	8.604.167	8.990.553	173.921	(19.165.250)	27.186.069

Ejercicio 2016:

	Edificio c/ María de Molina	Edificio c/ Arturo Soria	Edificio Alcobendas	Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	Otros	Eliminaciones	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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

	Edificio c/ María de Molina	Edificio c/ Arturo Soria	Edificio Alcobendas	Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	Otros	Eliminaciones	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

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 (Nota 7).

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 del Grupo 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 2017 y 2016, de acuerdo con las establecidas por las NIIF-UE son las siguientes:

a) *Inmovilizado intangible*

Aplicaciones informáticas

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

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.

W

[Firma]

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

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
- Instalaciones técnicas 10 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 2017 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 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.

W



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

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);

M

M

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

- (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 2017 y 2016 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 2017
(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.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros consolidados. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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

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

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

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

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

k) Reconocimiento de ingresos

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

El Grupo presta servicios de arrendamiento de oficinas a sus clientes. Para la prestación de

servicios, los ingresos se reconocen en el periodo contable en que se presta el arrendamiento.

Ingresos por intereses

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

Ingresos por prestación de servicios

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

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

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

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

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

l) Arrendamientos

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

m) Operaciones con partes vinculadas

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

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

W

My

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

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 registran 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.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

o) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

4- FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

4.1 Gestión del riesgo financiero

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

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

- *Riesgo de mercado*

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante los ejercicios 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, una vez consideradas las coberturas a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	2017	2016
Tipo de interés fijo	-	3.445.954
Tipo de interés variable	24.871.998	17.853.416
Total	24.871.998	21.299.370

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

- *Riesgo de crédito*

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

- *Riesgo de liquidez*

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

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

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

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

M

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

Ejercicio 2017

	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	TOTAL
Deudas	2.179.212	2.196.499	2.255.350	2.275.833	2.236.651	14.860.036	26.003.581
Deudas con entidades de crédito	1.930.325	2.190.251	2.215.494	2.240.190	2.222.692	14.073.046	24.871.998
Derivados	232.537	-	-	-	-	414.202	646.739
Otras deudas a corto plazo	16.350	6.248	39.856	35.643	13.959	372.788	484.844
Deudas con asociadas, socios y administradores	121.865	735.162	-	-	-	-	857.027
Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar	106.481	-	-	-	-	-	106.481
Acreeedores varios	106.481	-	-	-	-	-	106.481
TOTAL	2.407.558	2.931.661	2.255.350	2.275.833	2.236.651	14.860.036	26.967.089

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

4.2 Gestión del capital

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

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

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado operativo	1.041.805	1.972.024
Amortización	(775.752)	(674.467)
EBITDA (*)	1.817.557	2.646.491
Deuda no corriente	23.824.369	20.338.386
- Préstamos bancarios	23.355.875	19.986.459
- Otros pasivos financieros	468.494	351.927
Deuda corriente	2.179.212	2.135.708
- Préstamos bancarios	2.162.862	2.135.708
- Otros pasivos financieros	16.350	-
Efectivo y otros equivalentes	1.594.781	1.944.984
Deuda financiera neta (**)	24.408.800	20.529.110
Deuda financiera neta / EBITDA	13,43	7,76

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

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

4.3 Estimación del valor razonable

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

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

El valor razonable de los instrumentos derivados contratados por el Grupo se basa en el precio de cotización de instrumentos idénticos en un mercado activo. 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 2017 y 2016 del balance es el siguiente:

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

	Aplicaciones informáticas
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
Altas	-
Amortización	(2.742)
Saldo a 31-12-2017	2.826
Coste	8.311
Amortización Acumulada	(5.485)
Valor Neto Contable	2.826

El epígrafe de Inmovilizado intangible recoge las inversiones realizadas en la página web corporativa por importe de 8.311 euros durante el ejercicio 2015, no habiéndose producido nuevas inversiones desde entonces.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados.

6- INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento del epígrafe de Inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2017 y 2016 del balance es el siguiente:

	Mobiliario
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
Altas	100.846
Dotación amortización	(9.989)
Saldo a 31-12-2017	112.050
Coste	123.286
Amortización Acumulada	(11.236)
Valor Neto Contable	112.050

En el ejercicio 2016 se adquirió un equipo para el proceso de información y en equipo electrónico. En el ejercicio 2017 la Sociedad dominante ha adquirido diverso mobiliario e instalaciones

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

técnicas a la sociedad vinculada Petroeuropa, S.L.

A 31 de diciembre de 2017 y 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 a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

	Saldo a 31 de diciembre de 2016	Altas	Saldo a 31 de diciembre de 2017
Terrenos	31.659.294	1.341.945	33.001.239
Construcciones	22.298.172	3.656.594	25.954.766
Instalaciones técnicas	-	1.901.212	1.901.212
Otros	167.686	-	167.686
Total Coste	54.125.152	6.899.751	61.024.903
Amortización acumulada	(1.651.652)	(763.021)	(2.414.673)
Total Amortización Acumulada	(1.651.652)	(763.021)	(2.414.673)
Valor Neto Contable	52.473.500	6.136.730	58.610.230

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

Las altas del ejercicio 2017 se corresponden principalmente con la adquisición del edificio Albert Einstein situado en el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, localidad de Santander, provincia de Cantabria que tuvo lugar el día 8 de noviembre de 2017 por parte de la Sociedad dominante por un importe de 4.950.000 euros. Para la adquisición de este inmueble, se formalizó una hipoteca inmobiliaria con el Banco Santander (Nota 12).

Adicionalmente, y con el objeto de mejorar las instalaciones técnicas del complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt", la sociedad dependiente Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. ha incurrido en costes por las obras asociadas a la mejora de las instalaciones del edificio por importe de 1.901.212 euros.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 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).
- Edificio de oficinas situado en la calle Albert Einstein situado en el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, localidad de Santander (Cantabria) adquirido el día 8 de noviembre de 2017 por parte de la Sociedad dominante por un importe de 4.950.000 euros. Para la adquisición de este inmueble, se formalizó una hipoteca inmobiliaria con el Banco Santander (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 2017, las inversiones inmobiliarias han aportado al consolidado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 3.874.421 euros (4.655.511 euros al 31 de diciembre de 2016).

El número de metros cuadrados alquilados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 representa un 81% y un 89%, 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 2017 es el siguiente:



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

	Euros	
	2017	2016
Menos de 1 año	3.176.275	3.413.597
Entre 1 y 5 años	4.518.086	6.086.027
Más de 5 años (*)	-	-
Total	7.694.361	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 contrato con el único inquilino del edificio situado en c/ Arturo Soria finaliza el 31 de agosto de 2018. Durante el mes de marzo de 2018 el inquilino ha notificado formalmente (dentro de los plazos de comunicación marcados) su deseo de no renovar el contrato de arrendamiento. Los Administradores del Grupo están valorando diferentes posibilidades sin que, a la fecha, se haya tomado una decisión firme.

Para el caso del complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt", desde junio 2016, no existen contratos de alquiler de sus oficinas vigentes y, por ello, no se están percibiendo ingresos por arrendamientos desde entonces.

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 2017 y 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 2017. Los Administradores del Grupo han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 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 2017. A continuación, se detalla un resumen de las citadas valoraciones:

Sociedad dependiente	Ubicación del Inmueble	Tasación 2017	VNC 31 de diciembre de 2017	Tasación 2016	VNC 31 de diciembre de 2016
Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	9.263.767	7.069.308	9.124.820	7.138.436
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en calle Arturo Soria 125, Madrid	20.073.980	18.499.571	20.040.536	18.699.071
Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en Alcobendas, Madrid	21.673.410	20.439.829	21.506.968	20.701.647
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Complejo inmobiliario situado en Barcelona	8.683.075	7.442.789	8.678.770	5.763.100
Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.	Edificio situado en c/ Albert Einstein, Santander	5.117.354	4.987.487	-	-
TOTAL		64.811.586	58.438.984	59.351.094	52.302.254

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en Euros)

Las hipótesis clave utilizadas para el cálculo del valor en uso al 31 de diciembre de 2017 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
- La tasa de descuento utilizada proviene de la combinación de una tasa libre de riesgo basada en la deuda a 5 años deflactada más una prima de riesgo que varía según la tipología y uso del inmueble.

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.

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:

	Euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2017	2016	2017	2016
Créditos a empresas vinculadas	36.745	513.003	36.745	513.003
Inversiones financieras a largo plazo	342.016	343.013	342.016	343.013
	378.761	856.016	378.761	856.016

	Euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2017	2016	2017	2016
Anticipo de proveedores	13.870	17.753	13.870	17.753
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	239.911	29.653	239.911	29.653
- Clientes	6.108	10.305	6.108	10.305
- Clientes, empresas vinculadas	-	6.264	-	6.264
- Deudores varios	233.803	13.084	233.803	13.084
Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo	37.139	32.815	37.139	32.815
- Cuenta corriente con socios y administradores	37.139	32.815	37.139	32.815
Inversiones financieras a corto plazo	370.000	8.358	370.000	8.358
	660.920	88.579	660.920	88.579

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

	Euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Deudas a largo plazo	22.941.673	19.397.125	882.696	941.261	23.824.369	20.338.386
Deudas con entidades de crédito	22.941.673	19.397.125	-	-	22.941.673	19.397.125
Derivados	-	-	414.202	589.334	414.202	589.334
Otras deudas a largo plazo	-	-	468.494	351.927	468.494	351.927
Deudas con socios y administradores a largo plazo	-	-	735.162	13.409.085	735.162	13.409.085
	22.941.673	19.397.125	1.617.858	14.350.346	24.559.531	33.747.471

	Euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Deudas a corto plazo	1.930.325	1.902.245	248.887	233.463	2.179.212	2.135.708
Deuda con entidades de crédito	1.930.325	1.902.245	-	-	1.930.325	1.902.245
Derivados	-	-	232.537	233.463	232.537	233.463
Otras deudas a corto plazo	-	-	16.350	-	16.350	-
Deudas con socios y administradores a corto plazo	-	-	121.865	-	121.865	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	106.481	139.438	106.481	139.438
Acreeedores varios	-	-	106.481	139.438	106.481	139.438
	1.930.325	1.902.245	477.233	372.901	2.407.558	2.275.146

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 2017 y 2016 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.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

Análisis por vencimientos

Ejercicio 2017:

	Activos Financieros						TOTAL
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	
Inversiones financieras	370.000	60.005	7.851	102.148	-	172.012	712.016
Anticipo de proveedores	13.870	-	-	-	-	-	13.870
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	239.911	-	-	-	-	-	239.911
- Clientes	6.108	-	-	-	-	-	6.108
- Deudores varios	233.803	-	-	-	-	-	233.803
Inversiones en empresas vinculadas	37.139	-	-	-	-	36.745	73.884
- Cuenta corriente con socios y administradores	37.139	-	-	-	-	36.745	73.884
TOTAL	660.920	60.005	7.851	102.148	-	208.757	1.039.681

Ejercicio 2016:

	Activos Financieros						TOTAL
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	
Inversiones financieras	13.341	-	75.653	32.489	175.653	54.234	351.370
Anticipo de proveedores	17.753	-	-	-	-	-	17.753
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	29.653	-	-	-	-	-	29.653
- Clientes	10.305	-	-	-	-	-	10.305
- Clientes, empresas vinculadas	6.264	-	-	-	-	-	6.264
- Deudores varios	13.084	-	-	-	-	-	13.084
Inversiones en empresas vinculadas	32.815	-	-	-	-	513.003	545.818
- Créditos a empresas vinculadas	-	-	-	-	-	513.003	513.003
- Cuenta corriente con socios y administradores	32.815	-	-	-	-	-	32.815
TOTAL	93.562	-	75.653	32.489	175.653	567.237	944.594

Ejercicio 2017:

	Pasivos financieros						TOTAL
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	
Deudas	2.179.212	2.196.499	2.255.350	2.275.833	2.236.651	14.860.036	26.003.681
Deudas con entidades de crédito	1.930.325	2.190.251	2.215.494	2.240.190	2.222.692	14.073.046	24.871.998
Derivados	232.537	-	-	-	-	414.202	646.739
Otras deudas a corto plazo	16.350	6.248	39.856	35.643	13.959	372.788	484.844
Deudas con asociadas, socios y administradores	121.865	735.162	-	-	-	-	857.027
Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar	106.481	-	-	-	-	-	106.481
Acreeedores varios	106.481	-	-	-	-	-	106.481
TOTAL	2.407.558	2.931.661	2.255.350	2.275.833	2.236.651	14.860.036	26.967.089

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

Ejercicio 2016:

	Pasivos financieros						TOTAL
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	
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

CLIENTES Y CUENTAS A COBRAR

El detalle a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Inversiones financieras en empresas vinculadas	36.745	513.003
Inversiones financieras a largo plazo	342.016	343.013
Total Activos financieros a largo plazo	378.761	856.016
Anticipos de proveedores	13.870	17.753
Inversiones financieras a empresas vinculadas a corto plazo	37.139	32.815
Cuenta corriente con socios y administradores	37.139	32.815
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	239.911	29.653
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	6.108	10.305
Cientes, empresas vinculadas	-	6.264
Deudores varios	233.803	13.084
Inversiones financieras a corto plazo	370.000	8.358
Total Activos financieros a corto plazo	660.920	88.579

Inversiones financieras en empresas vinculadas a largo plazo

En fecha 11 de septiembre de 2015, la Sociedad dominante 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 ascendieron a 9.977 euros los cuales se encontraban pendientes de cobro. A 31 de diciembre de 2016, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a un total de 13.003 euros. Este préstamo ha sido cancelado anticipadamente por parte de D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri el 29 de marzo de 2017, cancelando tanto el principal como los intereses pendientes de cobro a dicha fecha.

A 31 de diciembre de 2017 en este epígrafe se recogen dos préstamos concedidos al accionista mayoritario del Grupo (IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.) y a la sociedad vinculada Petroeuropa Red, S.L. por importe de 25.000 euros y 11.000 euros respectivamente.

Inversiones financieras en empresas vinculadas a corto plazo

El epígrafe a 31 de diciembre de 2017 incluye el saldo deudor de la cuenta corriente con socios y administradores por importe de 37.139 euros (32.815 euros en 2016).

Inversiones financieras a largo plazo

Durante el ejercicio 2017, 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 342.016 euros (343.013 euros en 2016).

Anticipos a proveedores

A 31 de diciembre de 2017 el epígrafe recoge anticipos por importe de 13.870 euros otorgados a las sociedades dependientes Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. (17.753 euros en 2016).

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 2017 y 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 se recoge un depósito bancario a plazo fijo (CaixaBank) por importe de 370.000 euros con vencimiento 1 de agosto de 2018. Dicho depósito está vinculado al préstamo de 1.800.000 euros firmado con la misma entidad (Nota 12), y devenga un interés del 0%.

9- 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.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en Euros)

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante, celebrada el 1 de diciembre de 2017, acordó aumentar su Capital Social en 13.409.065 euros, mediante la emisión de 13.409.065 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal, de la misma clase y serie y mismos derechos que las acciones anteriores. El desembolso del valor nominal de las nuevas acciones se ha realizado mediante la compensación de los préstamos que IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. ostentaba con la Sociedad dominante por el mismo importe (Nota 12).

Así, a 31 de diciembre de 2017 el Capital Social de la Sociedad asciende a 31.718.466 euros representado por 31.718.466 participaciones de 1 euro de valor nominal. A 31 de diciembre de 2016 el Capital Social de la Sociedad ascendía a 18.309.401 euros representado por 18.309.401 participaciones de 1 euro de valor nominal.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2017 D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, socio y Consejero Delegado de la Sociedad dominante, ha realizado una aportación dineraria por importe de 2.000.000 de euros, que se han registrado dentro del epígrafe de Aportaciones de socios del Patrimonio neto consolidado, para poder hacer frente a la operación de financiación descrita en la Nota 12 (adquisición del edificio de la c/ Albert Einstein y refinanciación de la deuda que mantenía la sociedad dependiente Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.).

El desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2017 y 2016, con una participación superior al 5% es el siguiente:

	<u>% de participación</u>	<u>% de participación</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	11 %	11 %
IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.	79 %	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 2017 la reserva legal dotada ha sido de 68.474 euros.

Ganancias por acción

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

W



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

	A 31.12.17	A 31.12.16
Beneficio atribuible a accionistas de la Sociedad dominante	154.558	706.270
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	31.718.466	18.309.401
Ganancias por acción de las actividades continuadas (en euros):		
- Básicas	0,0049	0,0386
- 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 2017 y 2016 la reserva de consolidación se compone de la siguiente manera:

	Reserva de consolidación	
	2017	2016
Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.	(1.088.166)	98.850
Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	(462.693)	(205.765)
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	982.276	322.244
Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	1.642.884	886.333
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	282.167	332.140
Total	1.356.468	1.433.802

10- RESULTADO DEL EJERCICIO

Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2017 y la aprobación del resultado correspondiente al ejercicio 2016 de la Sociedad dominante son los siguientes:

	2017	2016 Aprobado
<u>Base de reparto:</u>		
Pérdidas y ganancias (pérdida)	1.497.325	684.737
<u>Aplicación:</u>		
- Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	372.355
- Reserva legal	149.733	68.474
- Reserva voluntaria	6.058	12.394
- Dividendos	1.341.534	231.514

La Sociedad dominante repartió dividendos en el ejercicio 2017 con cargo a resultados del ejercicio 2016 por importe de 231.514 euros, de los cuales quedan pendientes de pago 16.350 euros recogidos en el epígrafe de Otras deudas a corto plazo en el balance consolidado.

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

El detalle de los dividendos repartidos por la Sociedad dominante en los últimos 5 años es el siguiente:

	2016	2015	2014 (año constitución)
Dividendos Repartidos	231.514	-	-

11- DEUDAS A LARGO Y CORTO PLAZO

El detalle a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Deudas a largo plazo	23.355.875	19.986.459
Deudas con entidades de crédito	22.941.673	19.397.125
Derivados	414.202	589.334
Deudas con socios y administradores a largo plazo	735.162	13.409.085
Total No corriente	24.091.037	33.395.544
Deudas a corto plazo	2.162.862	2.135.708
Deuda con entidades de crédito	1.930.325	1.902.245
Derivados	232.537	233.463
Deudas con socios y administradores a corto plazo	121.865	-
Total Corriente	2.284.727	2.135.708
TOTAL	26.375.764	35.531.252

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 que conforman el grupo consolidado, han ido suscribiendo diversos préstamos hipotecarios con varias entidades financieras. Todos estos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre los inmuebles.

		Deuda pendiente de pago 31.12.17	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Euros Gastos financieros devengados
Ejercicio 2017							
<u>Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.</u>	1.800.000	1.800.000	1.800.000	-	31/07/2024	Euribor + 1,3%	9.487
<u>Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.</u>	7.150.000	6.777.570	6.420.016	357.554	08/11/2032	Euribor + 2%	20.083
<u>Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.</u>	4.180.000	-	-	-	14/05/2026(*)	5,25%	314.856
<u>Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.</u>	8.500.000	6.744.963	5.887.257	857.706	25/12/2025	Euribor a 6 meses + 1,25%	91.641
<u>Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.</u>	12.000.000	9.526.800	8.834.400	692.400	29/09/2027	Euribor a 6 meses + 2,25%	202.914
	33.630.000	24.849.333	22.941.673	1.907.660			638.981

(*) La deuda bancaria que la sociedad dependiente Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. mantenía con el Banco Santander ha sido cancelada con anterioridad a su fecha de vencimiento, con motivo de la operación de refinanciación realizada de forma conjunta con la Sociedad dominante, tal y como se describe en esta misma nota.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en 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	Euribor 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	Euribor a 6 meses + 2,25%	232.113
		21.299.370	19.397.125	1.902.245			525.487

- *Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.*

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad dominante ha suscrito dos nuevos préstamos bancarios:

- Préstamo de 1.800.000 euros suscrito con CaixaBank con fecha 31 de julio de 2017 a pagar en cuotas trimestrales durante 7 años (primer año solo intereses) a un tipo de interés variable de Euribor + 1,3%. El importe recibido se ha destinado a la financiación de las obras realizadas en los edificios Viena y Dublín, situados en el complejo City Park de Cornellá de Llobregat (Barcelona), propiedad de la sociedad filial Jaba IV Inversiones Inmobiliarias. Como garantía, se ha constituido un depósito a plazo no remunerado por 370.000 euros (Nota 9) y se ha procedido a la pignoración de las rentas futuras procedentes del alquiler de dichos inmuebles. Este préstamo no está sometido a covenants.
- Préstamo de 7.150.000 euros suscrito con BSCH con fecha 8 de noviembre de 2017 a pagar en cuotas mensuales durante 15 años a un tipo de interés variable de Euribor + 2%. El importe recibido se ha destinado a:
 - i) Cancelar la parte pendiente de amortizar del préstamo hipotecario sobre el edificio situado en la calle María de Molina 37 Bis (Madrid), propiedad de la sociedad filial Jaba Inversiones Inmobiliarias, que ascendía a 3.300.000 Euros, incluyendo los costes de cancelación de dicha deuda;
 - ii) Financiar parte de la adquisición del inmueble adquirido en la Calle Albert Einstein 6 (Santander).

Con la firma de este préstamo se han incluido como garantía hipotecaria los edificios de la c/ María de Molina (Madrid), propiedad de la filial Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., y de la c/ Albert Einstein (Santander), propiedad de la Sociedad dominante.

Además, son responsables solidarios tanto la Sociedad dominante como Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. sobre el cumplimiento de todas las obligaciones incluidas en el contrato de préstamo.

Este préstamo obliga al cumplimiento de dos covenants:

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

ii/ CLTV (Corporate Loan to Value): Cociente entre el saldo vivo de los préstamos y el valor de mercado de los inmuebles hipotecados, que en todo momento tendrá que ser

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en Euros)

igual o inferior al 60%, y

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

A 31 de diciembre de 2017, los Administradores de la Sociedad consideran que se ha cumplido con los citados covenants.

- *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 clasificó en el corto plazo un importe de 294.145 euros de acuerdo al calendario de amortización del contrato.

En el contrato de préstamo hipotecario constaba 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, ascendía a 2.000.000 euros. Dicha garantía es, de acuerdo a las condiciones del contrato, de libre disposición para la amortización de la deuda.

El préstamo descrito en los párrafos anteriores ha sido cancelado anticipadamente por la sociedad con fecha 8 de noviembre de 2017. Dicha cancelación se ha realizado en el contexto de una operación de refinanciación en la que intervienen de forma conjunta la sociedad y su Socio Único Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. tal y como se describe más arriba.

- *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 refinanció 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.

- *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 2017, ha clasificado en el corto plazo un importe de 692.400 euros (758.100 euros en 2016) de acuerdo al calendario de amortización del contrato.

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 establecidas en el contrato de obligado cumplimiento para la Sociedad son los siguientes:

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

-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: Esta 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 esta ratio, si bien esta limitación no afecta al pago de dividendos en acciones.

Los Administradores consideran que la sociedad a 31 de diciembre de 2017 ha cumplido con las ratios establecidos en el contrato y si bien el Flujo de Caja Excedentario a 31 de diciembre de 2017 es negativo, en ningún caso se considera causa de vencimiento anticipado de la deuda, de acuerdo a las cláusulas del préstamo bancario.

Instrumentos financieros derivados

- *Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.*

El 8 de noviembre de 2017 la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de los flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario descrito anteriormente para el período comprendido entre el 8 de noviembre de 2020 y el 8 de noviembre de 2024. El valor razonable del instrumento financiero a 31 de diciembre de 2017 es negativo en 49.370 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 2017 se minorra el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 49.370 euros, registrándose la contrapartida en el epígrafe de Otras deudas a largo plazo.

	<u>2017</u>	
	<u>Nocional</u>	<u>Valor razonable</u>
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,25%)	6.070.350	(49.370)

- *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 2017 es negativo en 103.529 euros (164.209 euros en 2016). 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 2017 se minorra el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 103.529 euros (164.209 euros en 2016), 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 2017 ascienden a 55.741 euros (62.382 euros a 31 de diciembre de 2016).

W

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

	2017		Euros 2016	
	Nocional	Valor razonable	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 0,75%)	6.800.000	(103.529)	7.650.000	(164.209)

• *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 2017 es negativo en 493.840 euros (658.588 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 2017 se minorra el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 493.840 euros (658.588 euros en 2015). Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2017 ascienden a 171.560 euros (171.081 euros a 31 de diciembre de 2016).

	2017		Euros 2016	
	Nocional	Valor razonable	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,45%)	9.556.800	(493.840)	10.316.400	(658.588)

Deudas con socios y administradores a largo y corto plazo

El detalle de las Deudas con empresas del grupo y partes vinculadas a largo plazo a 31 de diciembre de 2016 era el siguiente:

NS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

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
D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	4.650.000	26/09/2014	26/09/2024	4,42%	-	-	61.214
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	3.000	20/10/2014	20/10/2024	4,42%	-	38	178
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
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	27.000	20/02/2015	20/02/2025	4,42%	-	343	1.370
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	500.000	17/03/2015	17/03/2025	4,42%	500.000	22.161	39.659
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
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
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	565.000	15/06/2015 (*)	15/06/2025	5,25%	565.000	29.744	53.075
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	613.640	15/06/2015 (*)	15/06/2025	4,30%	613.640	26.459	41.509
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
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	360.000	15/06/2015 (*)	15/06/2020	3,50%	360.000	-	-
Company Iqbal Petroleum, S.L.	3.500	05/03/2015	20/04/2015	4,42%	-	-	19
	17.149.701				12.462.491	509.021	946.594

(*) 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 1 de diciembre de 2017, la Sociedad dominante ha ampliado su capital social en 13.409.065 euros mediante la compensación los préstamos que Iqbal Holdings Europe S.A.R.L. mantenía con la Sociedad a 31 de diciembre de 2016.

Con fecha 11 de julio de 2017, la sociedad dependiente Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. ha recibido un préstamo de Walid Fakhouri Investment por importe de 735.162 euros con vencimiento a 1 año, habiéndose prorrogado el plazo a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas y, por ello, se ha clasificado en el largo plazo. Este préstamo devenga un tipo de interés Euríbor + 1%.

12- PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle del epígrafe a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Otras deudas a largo plazo	468.494	351.927
Total No Corriente	468.494	351.927
Otras deudas a corto plazo (Nota 11)	16.350	-
Acreeedores varios	106.481	139.438
Total Corriente	122.831	139.438

W

[Signature]

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

Otras deudas a largo plazo

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 descritas en la Nota 7.

Acreedores varios

El importe del epígrafe de Acreedores varios se corresponde, principalmente, con los servicios recibidos por el Grupo en el ejercicio 2017 y 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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	31,34	34,90
Ratio de operaciones pagadas	32,01	33,11
Ratio de operaciones pendientes de pago	34,14	51,73
	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
Total pagos realizados	255.239	1.301.930
Total pagos pendientes	503.968	138.183

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.

13- SITUACIÓN FISCAL

La sociedad dominante y sus sociedades participadas, al cumplir los requisitos establecidos en la ley 11/2009, modificada por la ley 16/2012, se han acogido al régimen fiscal especial de SOCIMIS, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el impuesto sobre sociedades. A 31 de diciembre de 2017 y 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 2017 y 2016 es el siguiente:

W



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en Euros)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado antes de impuestos (*)	1.429.483	1.794.418
Diferencias permanentes (ajustes de consolidación)	(1.274.925)	(1.088.148)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	154.558	706.270

(*) 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 2017 ni 2016.

El detalle de los saldos deudores y acreedores con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hacienda Pública, deudora por IVA	486.217	124.588
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	2.693	331
	488.910	124.919
Seguridad Social acreedora	(9.132)	(4.077)
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	(63.467)	(45.646)
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(130.461)	(189.311)
Impuesto sobre actividades económicas	(15.920)	-
	(218.980)	(239.034)

A 31 de diciembre del 2017, 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.

14- INGRESOS Y GASTOS

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2017 y 2016 está compuesto, en su práctica totalidad, por las rentas obtenidas por la 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 2017 los ingresos por el arrendamiento de los inmuebles descritos en la Nota 7 han ascendido a 3.874.421 euros (4.665.511 euros en 2016).

<u>Ubicación del Inmueble</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	363.220	416.433
Edificio situado en calle Arturo Soria 125, Madrid	1.484.962	1.483.641
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	1.966.990	2.113.583
Edificio situado en c/ Albert Einstein, Santander	59.249	-
Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	-	651.854
	3.874.421	4.665.511

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

Otros gastos de explotación

El detalle del epígrafe a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Reparaciones y mantenimiento	165.238	198.692
Arrendamientos y cánones	19.796	5.358
Servicios profesionales independientes	263.741	313.618
Primas de seguros	37.378	27.145
Servicios bancarios y similares	684	667
Transportes	902	6
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	8.451	9.308
Suministros	117.948	121.235
Otros servicios	228.394	307.717
Otros gastos por gestión corriente	710	380
Tributos	334.637	254.045
Total Otros Gastos de explotación	1.177.879	1.238.171

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 2017 y 2016:

	2017	2016
Sueldos y salarios	815.744	744.883
Indemnizaciones	-	6.645
Seguridad Social	61.172	39.017
Total Gastos de personal	876.916	790.545

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2017	2016
Alta Dirección	1	1
Dirección	-	2
Administración	6	2
Total	7	5

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2017		2016	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1		1	
Dirección	-	-	1	1
Otros	5	6	1	1
Total	6	6	3	2

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 y 2016 es como sigue

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos financieros	130	11.671
Con terceros	130	1.694
De grupo (Nota 18)	-	9.977
Gastos financieros	(887.377)	(1.277.425)
Por deudas con terceros (Nota 12)	(887.377)	(768.404)
Por deudas con socios y empresas vinculadas (Notas 12 y 18)	-	(509.021)
Resultado financiero	(887.247)	(1.265.754)

15- COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 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.

16- ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

Retribuciones a los Administradores

Durante el ejercicio 2017 los Administradores de la Sociedad dominante han percibido una retribución total por su cargo por importe de 36.000 euros. Adicionalmente, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (vicepresidente del Consejo de Administración y Consejero delegado) que ha sido contratado por la Sociedad dominante y desempeña el cargo de Alta dirección de la Sociedad dominante, ha percibido en concepto de retribución fija un importe de 594.959 euros.

Durante el ejercicio 2017, el importe devengado por los miembros del órgano de administración, incluyendo la retribución como Alta Dirección del Consejero Delegado, ha ascendido a 630.959 euros (642.339 euros en 2016) y se compone de los siguientes conceptos e importes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos	594.959	606.339
Dietas	36.000	36.000
Otras remuneraciones	-	-
	630.959	642.339

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en Euros)

A 31 de diciembre de 2017 y 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 a 31 de diciembre de 2017 ya se encuentra totalmente cobrado.

Los Administradores de la Sociedad dominante 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.

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

Los Administradores no han llevado a cabo, durante los ejercicios 2017 y 2016, 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.

17- TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

- Accionistas de la sociedad (Nota 10).
- 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 2017 y 2016 es el siguiente:

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Créditos empresas vinculadas a largo plazo (Nota 9)	36.745	513.003
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	-	513.003
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	25.000	-
- Petroeuropa Red, S.L.	11.745	-
Clientes, empresas vinculadas	-	6.264
- Petroeuropa Red, S.L.	-	6.264
Cuenta corriente con socios y administradores a corto plazo	37.139	32.815
Deudas con socios y empresas vinculadas a largo plazo (Nota 12)	735.162	13.409.085
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	-	13.409.085
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	735.162	-
Deudas con socios y empresas vinculadas a corto plazo (Notas 12 y 15)	121.865	-

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos financieros (Nota 15)	-	9.977
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	-	9.977
Gastos financieros con socios y empresas vinculadas (Notas 12 y 15)	-	(509.021)
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	-	(509.021)

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

18- OTRA INFORMACIÓN

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 42.000 euros (33.000 euros en 2016) y 26.416 euros (26.000 euros en 2016) por otros servicios relacionados con la auditoría.

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

19- 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:

- A 31 de diciembre de 2017, con motivo del beneficio registrado en las sociedades Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., se han repartido dividendos en el ejercicio 2017 como parte de la distribución del resultado del ejercicio 2016. A continuación se detallan el reparto:

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en Euros)

	Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.	Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.
Resultado ejercicio 2016	684.737	660.032	756.551
Reserva legal	68.474	66.003	75.655
Reserva voluntaria	12.394	-	-
Resultados ejercicios anteriores	372.355	-	-
Dividendos	231.514	594.029	680.896

- Al 31 de diciembre de 2017 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.

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
Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	100%	C/ Albert Einstein nº 6, Santander	8 de noviembre de 2017

20- HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre de cuentas a 31 de diciembre de 2017, 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 4 de enero de 2018, mediante hecho relevante, 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.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en Euros)

- Con fecha 15 de marzo de 2018, mediante hecho relevante, en cumplimiento con 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 el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), la Sociedad informó al mercado de que El Consejo de Administración, en su reunión de 9 de marzo de 2018, procedió a formular y aprobar el proyecto de Fusión por absorción de las cuatro Sociedades participadas: JABA INVERSIONES INMOBILIARIAS, JABA II INVERSIONES INMOBILIARIAS, JABA III INVERSIONES INMOBILIARIAS Y JABA IV INVERSIONES INMOBILIARIAS, mediante la transmisión en bloque de los patrimonios de las filiales y su extinción sin liquidación. La fusión proyectada se llevará a cabo por sistema previsto en el art. 49.1 LME, por lo que no contempla la emisión de nuevas acciones, no conlleva cambios en el capital social ni modifica los estatutos sociales de la sociedad absorbente. Se considerarán balances de fusión los balances de absorbente y absorbidas cerrados a 31 de diciembre de 2017.

W



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

Panorama económico

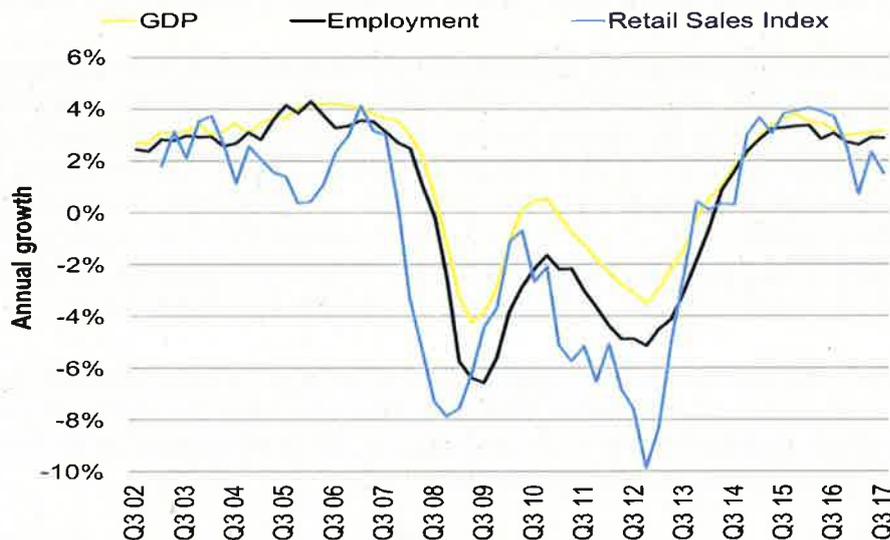
La economía española continuó siendo positiva en 2017. El crecimiento interanual se mantuvo estable en el 3% durante los tres primeros trimestres y si se cumplen las previsiones serán del 3,1% para el 4ºT, esto significa que el crecimiento se situará en poco más de 3% en el año en su conjunto, lo que retrasa una desaceleración en el crecimiento del PIB para 2018.

Con respecto a las ventas al por menor, todo parece indicar que fue un buen año para las tiendas al por menor y grandes almacenes. Hasta noviembre los indicadores muestran que hubo un aumento interanual del 1,4% y 1,8%, respectivamente.

Después de la desaceleración registrada en octubre, particularmente marcada en Cataluña debida mayormente a la situación política que atraviesa la región (-4%), el aumento de la facturación del "Black Friday" y el "Cyber Monday" dió un impulso significativo a los resultados de noviembre, dejando a la media nacional alcanzar el 2,9% anual. Las ventas minoristas en Cataluña también se incrementaron en un 1,7%, a pesar de que fue una de las cinco regiones con los niveles más bajos de crecimiento, mientras que Madrid encabezó el ranking con un incremento del 5,1% en las ventas de al por menor.

Por otra parte, el indicador de confianza del consumidor en noviembre superó el 100, tras el ligero descenso en octubre, donde se situó en 99.60. Este aumento se produjo por el alza del 3,9% en las expectativas, compensando la reducción del 2,2% en la evaluación de la situación actual.

Las cifras del mercado de trabajo también presentan un panorama positivo. En el tercer trimestre, la tasa de desempleo se situó en el 16,38%, continuando su descenso como lo ha hecho desde mediados de 2013, y según las previsiones del Foro Económico, continuará haciéndolo hasta al menos 2022. En términos de contabilidad nacional, hubo un incremento interanual del 2,9% en la creación de empleo, y aunque el final de la temporada estival tuvo un impacto en las cifras de octubre, el número de parados a final de año se ha mantenido en 3,41 millones, cayendo casi un 8% respecto al registrado en diciembre de 2016. El acumulado anual fue de 290.193 personas que encontraron trabajo y otras 611.416 más personas se inscribieron en la Seguridad Social.



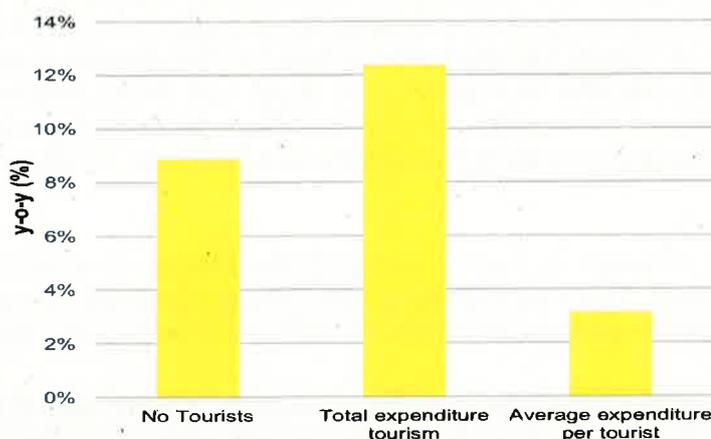
Source: INE

[Handwritten signature]
-55-

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

El sector turístico es uno de los principales motores de la economía. Este representa el 11,2% del PIB del 2016, según los últimos datos publicados por el INE. Después del número récord de turistas que visitaron España en 2016 (75,3 millones), las cifras publicadas por adelantado del Ministerio de Energía y Turismo del 2017 apuntan a una cifra de 82 millones de turistas, lo que representa un aumento del 9%. La cifra acumulada a noviembre con respecto a la llegada de turistas (77,8 millones) ya es un 3% más que en la cifra de 2016. Cataluña, con un incremento acumulado del 6%, es la única región donde había una reducción en el número de turistas en octubre y noviembre (-4,7% y -2,3% respectivamente). El Ministerio también anunció que los turistas extranjeros gastaron un total de 87,000 M€. El gasto total creció a un ritmo mayor que el número total de turistas, y como resultado, el gasto medio por turista subió hasta los 1.061 €, un incremento de 3,15% anual.

Tourism in Spain 2017*



Source: INE / * Ministry of energy and tourism advance data

El conflicto catalán

La inestabilidad provocada por el conflicto catalán dió lugar a un éxodo masivo de empresas, una caída en las reservas de hotel, un descenso del consumo y un aumento del desempleo, que en el corto y medio plazo podrían afectar a diversos segmentos del sector inmobiliario. Si la actividad comercial continúa desacelerándose, tendrá un impacto negativo en la economía nacional.

Los resultados de las elecciones catalanas el 21 de diciembre eran complicadas, pero como se demostró en octubre, el gobierno central tiene las herramientas necesarias para controlar legalmente cualquier acto de desobediencia, lo que garantiza la estabilidad jurídica e institucional. Además, el apoyo de la comunidad e instituciones europeas internacionales fortalece la posición del Estado de cara a cualquier rebelión potencial. Sin embargo, la única manera de superar el choque entre el gobierno regional y central y ganar estabilidad en la región será a través del diálogo y la negociación de propuestas políticas para el futuro de Cataluña, teniendo en cuenta todo el espectro de puntos de vista, así como actuar en el pleno respeto de la ley.

A pesar de la incertidumbre actual, la seguridad jurídica e institucional están garantizadas, lo que significa que la disminución temporal de la actividad de los inversores se resolverá tan pronto como el conflicto se resuelva por vía reglamentaria. En la actualidad, la situación en Cataluña no ha tenido un gran impacto en el resto del país.

M

[Signature]

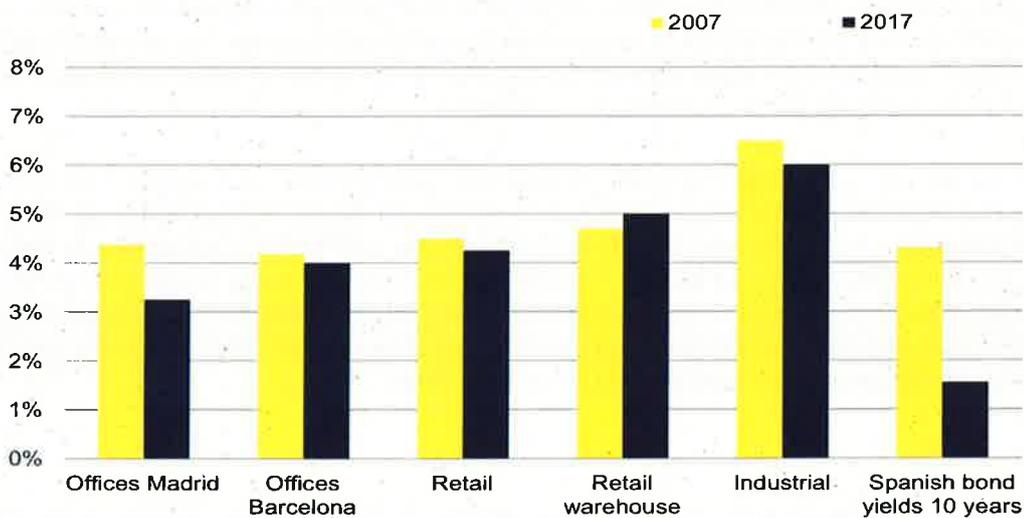
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

Cuarto año consecutivo de crecimiento

Algo más de 9.000 millones de € fueron invertidos en el mercado inmobiliario comercial en 2017, un aumento interanual del 8%. Este es el cuarto año consecutivo de crecimiento, el año con mayor incremento de la última década y el segundo más alto registrado en términos de volumen (excluyendo operaciones corporativas, y ocupación del suelo propietario). La cifra de 2017 es un 20% menor al volumen récord establecido en 2007.

Dada su naturaleza variable, cada segmento creció de manera diferente. Hoteles y minoristas registraron incrementos de 52% y 18% respectivamente, sus mercados han alcanzado cifras récord, mientras que el mercado de oficinas / logística industrial cayó en un 23% y 10% respectivamente en el computo interanual.

Prime yields comparison 2007 vs 2017



Source: Savills Aguirre Newman / Bank of Spain

Hoteles

El fuerte aumento del turismo en España ha sido uno de los puntos clave que ha captado el interés de los inversores. Según los últimos datos publicados por la Organización Mundial de Turismo (OMT), España ocupa la tercera posición en el ranking de países con el mayor número de llegadas de turistas internacionales, por detrás de los EEUU y Francia, y la segunda posición con respecto a los ingresos (con 50.622 millones de euros) detrás de los EE.UU, que encabeza la lista con 179.603 millones de euros. Además, en 2016 España se coronó como el mejor país del mundo para el turismo, según el informe bianual publicado por el Foro Económico Mundial. Zonas como Barcelona, Madrid y las Islas Baleares son los destinos preferidos para los extranjeros que visitan España.

Los lugares de interés turístico (Cataluña, Madrid y Baleares) en términos de llegadas de turistas representaron casi el 50% de los 2.500 millones de euros invertidos directamente en el sector hotelero español. Las Islas Canarias representaron casi un tercio de la inversión total, la cartera de propiedades que aparece entre los mayores acuerdos del año (el 70% de la cartera de 750 millones € registrados en las Islas Canarias se invirtieron en carteras de propiedad).

Handwritten signatures

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

Los mayores incrementos en 2017 se observaron en las Islas Baleares y Andalucía, con una inversión en ambas regiones cinco veces superior al volumen de 2016. La principal razón de esta mayor actividad fue la necesidad de reposicionar y modernizar el stock hotelero anticuado en lugares privilegiados de playa.

En cuanto a los hoteles urbanos, Barcelona fue un foco importante en los últimos años, lo que representa cerca del 70% de la inversión en Cataluña. Regulaciones del gobierno local congelaron la oferta hotelera en la mayor parte de Barcelona, por lo que la mayor actividad se ha centrado en las propiedades que ya tenían sus permisos aprobados antes del periodo de la moratoria.

Logística

El mundo del comercio electrónico se está expandiendo rápidamente, con cadenas, minoristas individuales y plataformas multimarca, todos deseosos de la venta on line. La propiedad de la logística es una piedra angular en este mercado. El almacenamiento adecuado y la entrega oportuna y precisa son factores clave para garantizar una experiencia de compra positiva y se han convertido en una herramienta para ganarse a los consumidores. La importancia de la propiedad logística en la cadena de suministro contradice la reciente disminución de la actividad de inversión, después de varios años de crecimiento constante.

Como se ha indicado anteriormente, la caída en el volumen de inversión ha sido principalmente causado por la falta de producto que puede satisfacer tanto los requisitos de los inversores como las necesidades de los operadores. Con esta falta de calidad del producto y la naturaleza obsoleta de la mayor parte de la logística en España, la solución es ahora la compra de terrenos con el fin de desarrollar nuevos productos. La ubicación de estas parcelas y la calidad del producto final determinarán el éxito del objetivo final: un proceso de comercialización rápida con altas rentas y un contrato a largo plazo con operadores de primer nivel.

Oficinas

La falta de inversión en la calidad del producto disponible ha tenido un importante efecto dominó en el mercado de oficinas en toda España. Poco más de 2.300 millones de euros se invirtieron en 2017, un 23% año del año anterior. El número total de propiedades adquiridas permanece sin cambios en 93, aunque el número de operaciones de cartera aumentó del 78 en 2016 al 80 en 2017.

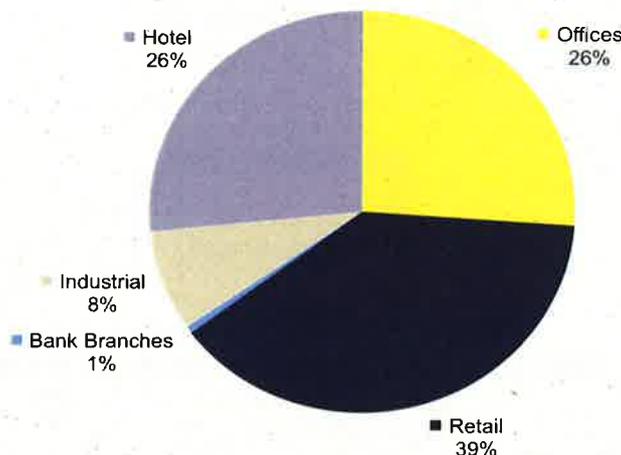
En 2016, siete carteras fueron adquiridas, esto comprende más de 22 edificios de oficinas. Sin embargo, en 2017 se firmó un único acuerdo: la cartera de Boston, que comprende 15 edificios de oficinas (cinco en Madrid, ocho en Barcelona y uno en Valencia). El precio final de la cartera fue derribado por el elevado número de propiedades dentro de ella, junto con su necesidad de ser actualizado, y el hecho de que todos ellos estaban en puntos del centro de desembolso. Con respecto al tamaño medio de las propiedades de la cartera, los edificios de la cartera de Boston fueron un 20% menores que las propiedades vendidas en 2016.

Madrid y Barcelona a la vanguardia en el segmento de oficinas español, representan el 96% del volumen total y el 90% de las transacciones totales. El porcentaje para Barcelona se vio impulsado por la compra por parte de Merlin de la Torre Glorias por 142 millones de euros, lo que equivale al 18% del total anual, y el aumento de la cuota de mercado de Barcelona al 33%, que por lo general se ha mantenido cerca de 25%. Cerca de 100 millones de € se han invertido en una serie de propiedades ubicadas en otras ciudades secundarias, incluyendo Valencia, Málaga, Bilbao y Zaragoza.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

Los principales indicadores del mercado de la vivienda están funcionando bien, y una opción cada vez más atractiva es comprar inmuebles de oficinas para un cambio de uso a uso residencial. En Madrid y las ciudades secundarias, todas las propiedades que se someten a un cambio de uso, se encuentran en la zona urbana. En Barcelona varias ofertas tuvieron lugar en el distrito tecnológico 22 @, que ahora se ha convertido en un centro comercial clave en la ciudad.

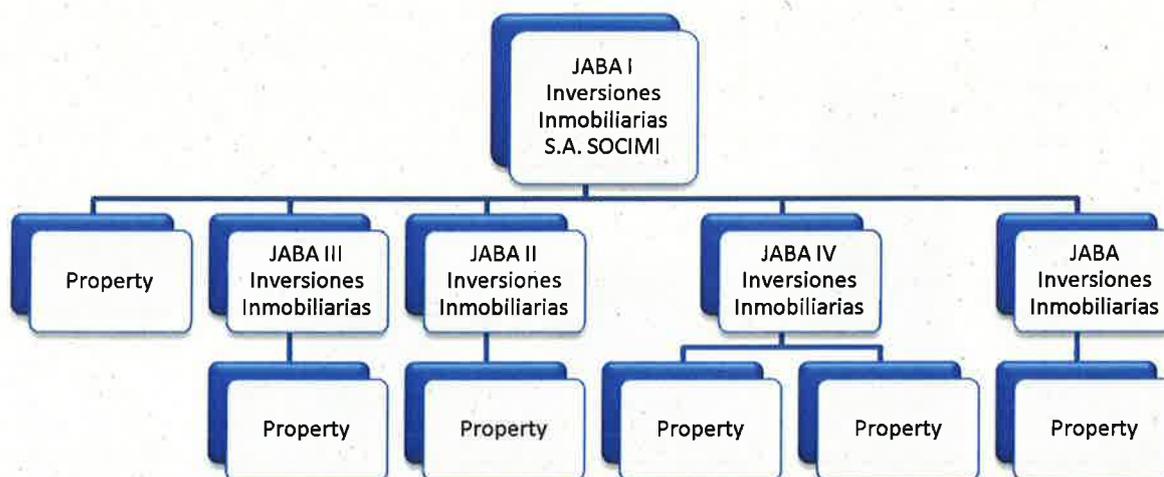
Volume by segment 2017



Source: Savills Aguirre Newman

JABA Estructura de la empresa

La estructura corporativa actual de JABA I Inversiones Inmobiliarias SA SOCIMI se construye de una manera en la que posee el 100% de las cuatro empresas filiales. Cada una de las empresas filiales mantiene una o más propiedades y sus actividades financieras se procesan por separado. Al final de cada año, las cuentas se consolidan para reflejar una situación financiera consolidada.



Estructura actual de la empresa

[Handwritten signature]

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

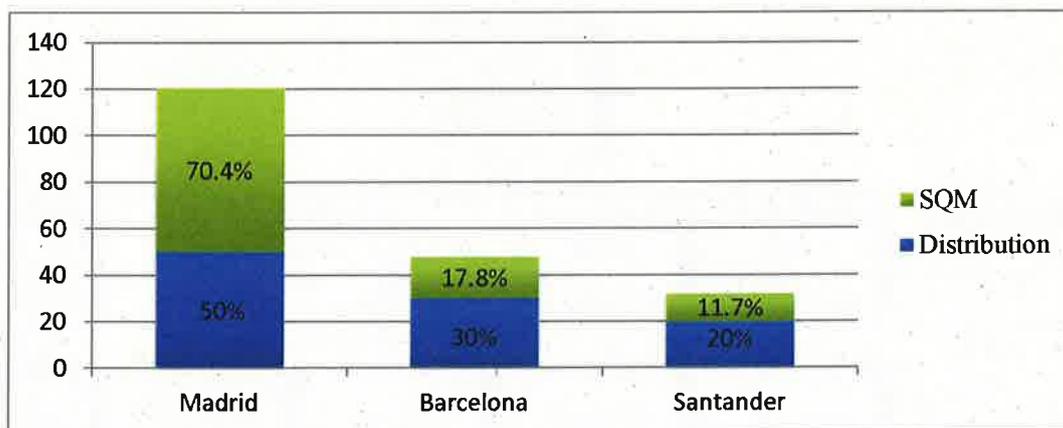
En el año 2018, el Consejo de Administración recomienda la fusión de las filiales del holding, para la creación de una única entidad que posea todas las propiedades. Se espera que dicha reestructuración corporativa aumente la eficiencia operativa, reduzca los costes operativos y aumente la eficiencia de la gestión del flujo de caja. La compañía espera ahorrar entre 50 - 75 miles de euros en gastos operativos.



Estructura de la empresa después de la fusión

Actividades de negocio

Las actividades de JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI SA y sus subsidiarias se centran principalmente en las operaciones de compra, alquiler y venta de propiedades inmobiliarias. Estas actividades incluyen, pero no se limitan a: el estudio, la preparación, promoción, desarrollo y ejecución de todo tipo de inversiones inmobiliarias. El modelo de negocio ejecutado por la empresa y sus filiales se centra en la compra de edificios de oficinas ubicados en lugares privilegiados y totalmente alquilados a inquilinos fiables en las principales ciudades de España. A 31 de diciembre de 2017, JABA I Inversiones Inmobiliarias SA SOCIMI y sus subsidiarias poseen seis propiedades con una superficie total de aproximadamente 32,5 mil metros cuadrados. Las propiedades se distribuyen como indica el siguiente gráfico:



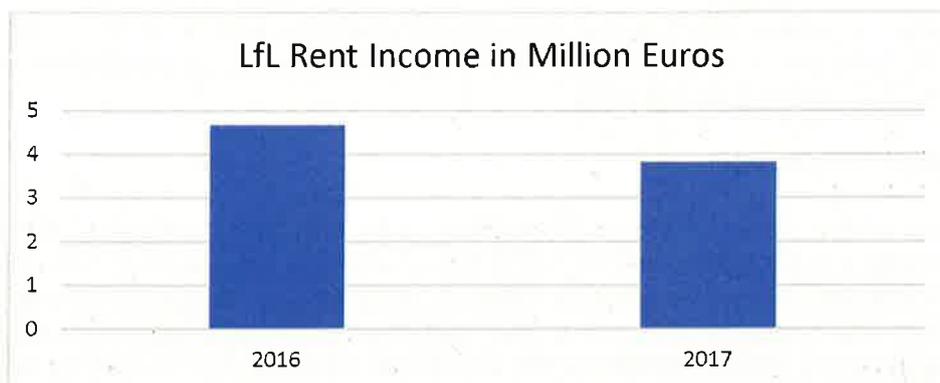
Los ingresos por alquiler en 2017 han sido de 3,82 millones de euros, frente a 4,67 millones de euros en 2016 refleja una disminución de 22% (sin tener en cuenta la última adquisición de noviembre de 2017). La disminución de los ingresos se debe principalmente a la salida del inquilino

[Handwritten signature]
-60-

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

de nuestras propiedades en Barcelona en julio 2016, así como la salida de uno de los inquilinos en nuestra propiedad de Sepúlveda en julio de 2017.

Sin embargo, y debido a la adquisición de una nueva propiedad en el último trimestre de 2017, los ingresos totales por alquiler eran de 3,87 millones de euros un 17% menos que el año anterior.



La finalización anticipada del contrato de Barcelona ocasionó una reducción de ingresos de 775.000 euros en el año 2017. Las propiedades han sido completamente renovadas y vueltas a poner en el mercado de arrendamiento en el tercer trimestre de 2017.

En cuanto al espacio en Sepúlveda, uno de los inquilinos no extendió el plazo del arrendamiento debido a sus necesidades de un espacio mayor para el desarrollo de su actividad, lo que se tradujo en 125.000 euros en pérdidas de ingresos de alquiler.

Adquisiciones

Una propiedad fue adquirida durante el año. La operación se completó en noviembre, y se encuentra en un complejo de oficinas prime en Santander, Cantabria. El activo está totalmente alquilado, sobre la base neto triple, a un grupo internacional de ingeniería superior.



Albert Einstein 6 Santander, Cantabria	m ² GLA	GRI €	YOC%	adquisición €
Nuevas Inversiones 2017	3810	400.000	8.1	4,950,000

Tasa de ocupación

Nuestra tasa de ocupación de este año se vio afectado negativamente con la salida de uno de nuestros inquilinos (1.400 m²) en nuestra propiedad de la Calle Sepúlveda, debido a sus necesidades de expansión.

Después de la salida del gas natural de nuestras propiedades en CITYPARK Cornellá, Barcelona en julio de 2016, se acometió un importante proyecto de remodelación en los edificios, que se completó en el tercer trimestre de 2017. Debido, en parte, a la situación política en Cataluña, no se consiguió arrendar la propiedad en 2017, lo cual afectó negativamente a nuestra tasa de ocupación.

Inventario	32.431 metros cuadrados
Trabajos en curso (WIP)	-
Totatficiembre de 2017	32.431 metros cuadrados

M

Aug

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

Tasa de ocupación

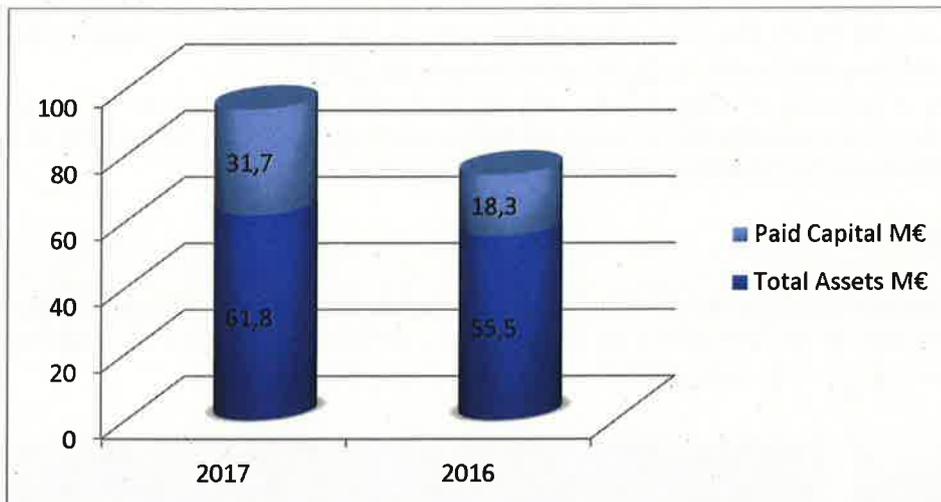
2017	2016	Cambio %
81,2%	89,7%	-8.5

Basado en el espacio disponible para el alquiler, el promedio arrendado en el mismo periodo del 2017 era 22.396 metros cuadrados Vs los 25.546 metros cuadrados para 2016. Esto refleja 78,6% y 89,7%, respectivamente.

Sin embargo, y debido a una nueva adquisición realizada al final de 2017, la tasa de ocupación absoluta se situó en el 81,2%. El Promedio Ponderado Restante del plazo de arrendamiento (Wault) a partir de 2017 se situó en 2,2 años.

Rendimiento financiero

Los activos totales crecieron un 10,2% en 2017 a 61,8 millones de euros. El incremento se debió principalmente a la adquisición de un nuevo activo en noviembre de 2017 con una Renta de Ingreso Bruto (GRI) de 400.000 euros por año. Además, la compañía incrementó su capital desembolsado, pasando de 13,4 millones de euros a 31,7 millones de euros. El aumento fue el resultado de la capitalización de la deuda pendiente del accionista principal, con lo que se espera ahorrar unos 500.000 euros de intereses al año.



El préstamo a valor aumentó a 39% desde el 36% de 2016. Esto se debe principalmente al aumento de los préstamos como resultado de la adquisición que tuvo lugar en el último trimestre de 2017. El valor del activo bruto (VAB) aumentó un 9% o 5 millones de euros de los 59,3 millones de euros en 2016 a 64,8 millones de euros en 2017, debido a la adquisición de 2.017. En el mismo periodo el VAB se situó en 59,7 millones de euros frente a los 59,4 millones de euros en el año 2016, un ligero aumento menor del 1%. La deuda total aumentó de los 21,4 millones de euros en 2016 a los 25,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2017. El aumento se atribuye principalmente a las adquisiciones y reformas realizadas en 2017.

Handwritten signature

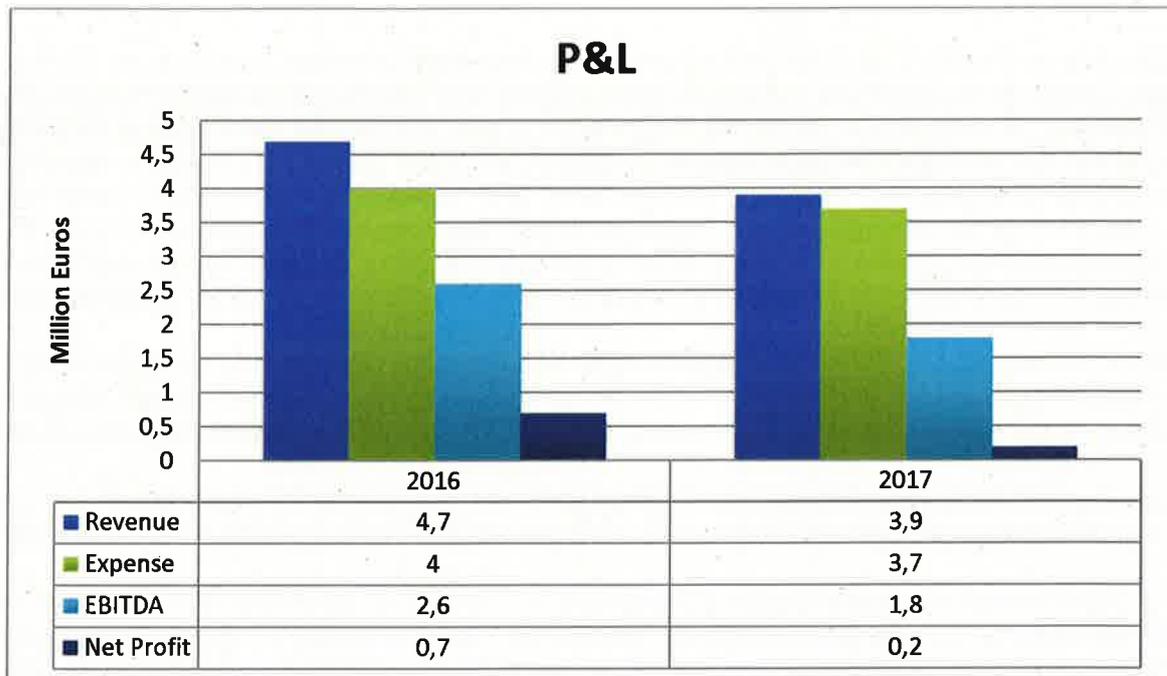
Handwritten signature

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

Ratios	2017	2016
LTV	39%	36%
Tipo de Interés	2,52%	2,45%
Madurez media (años)	10.6	10.1
deuda no garantizada de la deuda total	7,1%	0%
relación de corriente de liquidez (veces)	1.03	0.84

GAV M €	Crecimiento LfL%	Rendimiento% bruto	Rendimiento Tendencia%
64.8	0.5	6.62	-24.08

En el año 2017, los ingresos consolidados fueron de 3,87 millones de euros frente a 4,7 millones de euros en el año 2016. Esta disminución se debe a la reducción de las tasas de ocupación. Los gastos totales consolidados cayeron en un 8% a 3,7 millones de euros, frente a los 4 millones de euros en 2016 como resultado de 500 miles de euros de ahorro en los gastos por intereses debido a la capitalización de la deuda del accionista principal. Los cambios en los ingresos y gastos totales dieron lugar a un EBITDA de 1,8 millones de euros y un beneficio neto de 154.000 euros frente a 2,6 millones de euros y 706.000 euros en el año 2016, respectivamente.



En 2018, se espera que los ingresos aumenten en un 24% a 4,7 millones de euros. El crecimiento de los ingresos se genera principalmente a partir de una tendencia positiva en nuestra tasa de ocupación desde el actual 81,2% hasta nuestro objetivo de al menos el 92%, los ingresos del año completo generados a partir de la adquisición de noviembre de 2017, así como el ajuste positivo en el IPC. Además, esperamos un crecimiento adicional generado a partir de la adquisición de nuevas propiedades. En cuanto a los gastos, se espera una reducción de los gastos en un 10% a 3,3 millones de euros. La reducción provendrá de aumentar la eficiencia operativa y completar la fusión de las filiales.

W

Ray

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

Sobre la base de los cambios esperados en los ingresos y gastos, se espera un incremento en el EBITDA del 61% a 2,9 millones de euros y en el beneficio neto de 380% a 960.000 euros.

Se espera que nuestros activos crezcan un 32,4% o 20 millones de euros hasta los 81,8 millones euros. El aumento de los activos será debido principalmente a la adquisición de nuevas propiedades. No esperamos ningún aumento significativo en nuestro capital desembolsado, sin embargo, sí en el patrimonio neto, en espera de un crecimiento de los beneficios netos generados.

Estructura de Capital Humano y Organización

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

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

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

Durante el año 2017, la Sociedad acometió una necesaria reestructuración de su plantilla con el fin de dotarla de la eficiencia necesaria para afrontar sus futuras necesidades. El Departamento de Finanzas se reforzó con personas cualificadas y con talento. Se estableció el Departamento de Gestión de la Propiedad para mejorar la gestión y control de las actividades y requerimientos de nuestras propiedades. Además, se iniciaron los trabajos de adaptación para garantizar el cumplimiento de la empresa con todas las leyes, políticas y directrices externas e internas que regulan su actividad. Por otra parte, la compañía estableció un Departamento Legal para supervisar todos los asuntos no contenciosos y responder con eficacia y rapidez a los asuntos cotidianos.

En 2018, se espera la incorporación de nuevos empleados. Hay planes en marcha para fortalecer el departamento de inversión, con el fin de gestionar los asuntos relacionados con la inversión y desinversión de las posiciones de propiedad, así como la obtención de mejora del rendimiento.

El Departamento de Riesgo de Operaciones se asegurará de que todos los procesos y procedimientos se siguen correctamente y mitigar riesgos operacionales en la medida de lo posible.

El Departamento de Investigación y Desarrollo (I + D) será responsable de la ejecución de nuestros planes futuros para la introducción de soluciones tecnológicas en nuestros edificios, así como el desarrollo de nuevas ofertas, dirigidas a aumentar nuestra ventaja competitiva y la diferenciación de nuestra oferta. Finalmente, se reestructuró el departamento de marketing para conseguir una mayor eficacia en la ejecución de planes de promoción de la imagen corporativa de la empresa, entre otras.

A finales de 2017, el número total si los empleados se situaron en 12 empleados, casi el doble que en 2016.

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio 2017, el periodo medio de pago a proveedores ha sido 19 días (43 días en 2017)

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN DEL
EJERCICIO 2017

Investigación y desarrollo

En 2017 no hubo actividades de I + D, aunque está previsto ponerlo en marcha en el primer trimestre del 2018.

Las acciones propias

En 2017, la compañía no ha participado en ninguna actividad relacionada con la compra de sus propias acciones. La compañía no prevé dicha actividad en el año 2018 tampoco.

El uso de instrumentos financieros

Las actividades de la empresa están expuestas a diversos riesgos financieros: estos riesgos incluyen los riesgos de mercado (principalmente riesgos de tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La compañía utiliza diversas herramientas de información, y sistemas de evaluación para los mismos y para identificar la mejor manera de mitigarlos. La compañía se centra en la gestión de las incertidumbres de los mercados financieros y mira para minimizar los potenciales adversos de las volatilidades de los mercados financieros en su desempeño financiero. Para cubrir ciertos riesgos financieros, la compañía utiliza derivados financieros.

Los riesgos financieros son identificados, evaluados y gestionados por los directores de departamento y responsables en coordinación con el director general y de acuerdo con las instrucciones y las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

- Riesgo de mercado; los riesgos de Mercado a los que la empresa puede estar expuesta son: los riesgos de cambio y los riesgos de tipo de interés. En la medida que la compañía no tiene ninguna transacción en monedas distintas a la moneda base (Euro), no existen riesgos de cambio asumidos por la empresa. En cuanto al riesgo de tasas de interés, y debido a que la empresa asume la posición pasiva a largo plazo para financiar parte de la adquisición de activos, la compañía está expuesta a la posible volatilidad de las tasas de interés. La compañía evalúa periódicamente su exposición al riesgo de interés y considera varias opciones para mitigar estos riesgos, que incluyen la refinanciación, reestructuración, de cobertura y / o la celebración de las posiciones. Sobre la base de su evaluación, la empresa calcula los efectos sobre la volatilidad del tipo de interés y ejecuta la estrategia de mitigación más eficiente.
- Riesgo crediticio; el riesgo de crédito es el riesgo de incumplimiento de pago derivadas de los inquilinos, bancos o cualquier otra parte o instrumento que está obligado a pagar cualquier cantidad de dinero a la empresa, incluyendo cualquier cuenta por cobrar a las transacciones contractuales. En cuanto a sus relaciones con los bancos e instituciones financieras, y para mitigar este riesgo, la empresa sólo trabaja con entidades financieras de primera fila y de sólida solvencia. En lo que respecta a los inquilinos, la compañía hace una debida diligencia financiera y de crédito a fondo sobre sus potenciales inquilinos antes de firmar cualquier contrato de arrendamiento. Aparte de sus procedimientos internos para asegurar la solidez financiera y el crédito de los inquilinos potenciales, la compañía también trabaja con varias agencias de crédito.
- El riesgo de liquidez; riesgo de liquidez es el riesgo que la empresa puede ser incapaz de hacer frente a sus necesidades financieras a corto plazo. Esto ocurre generalmente debido a la incapacidad de la empresa para convertir un valor o activo fijo en dinero efectivo sin una

 -65-

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN DEL
EJERCICIO 2017

pérdida de capital y / o ingresos en el proceso. La compañía evalúa y monitorea cuidadosamente su posición de liquidez con regularidad. Se provee su posición de flujo de caja y la revisa con regularidad para asegurarse de que la liquidez está siempre bien administrada. Por otra parte, la compañía mantiene una serie de fondos de reserva a los que se puede acceder en caso de pérdida de flujo de caja producida por el riesgo de negocio operativa normal de rotación de arrendamiento.

Gestión de capital

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

Eventos posteriores significativos

Con fecha 15 de marzo de 2018, mediante hecho relevante, en cumplimiento con 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 el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), la Sociedad informó al mercado de que El Consejo de Administración, en su reunión de 9 de marzo de 2018, procedió a formular y aprobar el proyecto de Fusión por absorción de las cuatro Sociedades participadas: JABA INVERSIONES INMOBILIARIAS, JABA II INVERSIONES INMOBILIARIAS, JABA III INVERSIONES INMOBILIARIAS Y JABA IV INVERSIONES INMOBILIARIAS, mediante la transmisión en bloque de los patrimonios de las filiales y su extinción sin liquidación. La fusión proyectada se llevará a cabo por sistema previsto en el art. 49.1 LME, por lo que no contempla la emisión de nuevas acciones, no conlleva cambios en el capital social ni modifica los estatutos sociales de la sociedad absorbente. Se considerarán balances de fusión los balances de absorbente y absorbidos cerrados a 31 de diciembre de 2017.

La Sociedad espera que dicha fusión aumente la eficiencia de sus operaciones, así como la reducción de gastos que a veces se derivan de la duplicación de la misma operación para cada una de las empresas. La compañía adquirió los servicios de una empresa de consultoría especializada para ayudar en su proyecto de fusión.



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

El Consejo de Administración de la sociedad dominante Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en fecha 17 de abril de 2018, 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 2017, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

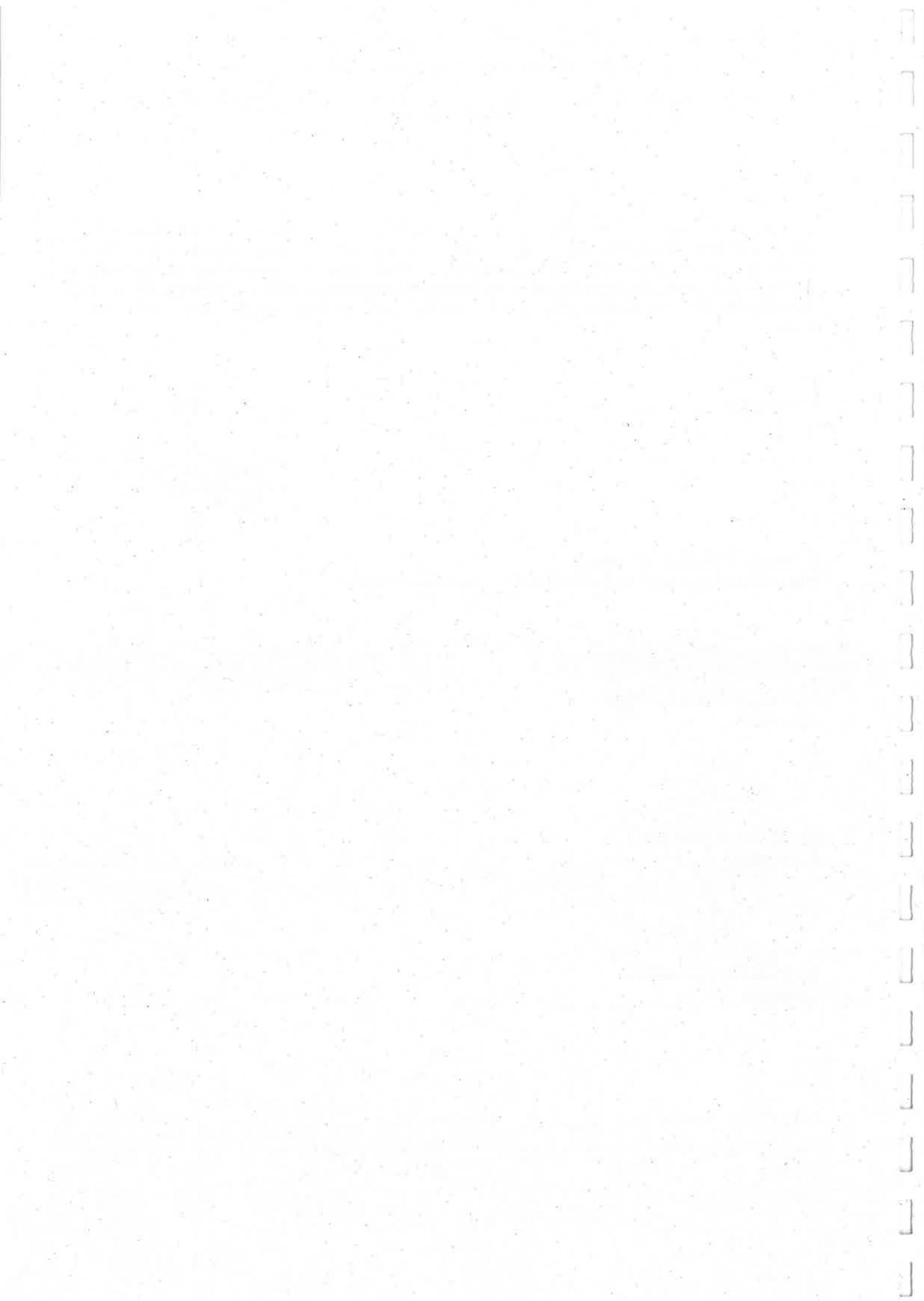
FIRMA

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

D^a. Nadia Samara Al-Hadidi
Consejera

D^a. M^a Gema Sanz Sanz
Consejera

D. Ignacio Aragón Alonso
Consejero



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

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

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

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, incluida la SOCIMI matriz, posee un activo propio, hasta totalizar los 5 edificios de oficinas que conforman el actual 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).

Tal y como consta en el hecho relevante publicado en fecha 15 de marzo de 2018 tanto en la Página Web corporativa como en la Página Web Oficial del Mercado Alternativo Bursátil, la sociedad procedió en Consejo de Administración de 9 de marzo de 2018 a formular y aprobar un Proyecto de Fusión por absorción, a través del cual la Sociedad pasa absorber a sus cuatro sociedades filiales mediante la transmisión en bloque por sucesión universal de los patrimonios de dichas filiales, y su extinción sin liquidación. Dicho Proyecto de Fusión fue posteriormente firmado por los administradores de todas las sociedades participantes en la fusión y depositado en el Registro Mercantil de Madrid el día 21 de marzo de 2018.

La fusión proyectada se llevará a cabo por el sistema previsto en el art. 49.1 LME y no contempla la emisión de nuevas acciones, no se propone tipo de canje, ni conlleva cambios en el capital social o en los estatutos sociales de la sociedad absorbente. El proceso de fusión pretende una mayor eficiencia organizativa, así como su correspondiente reducción de la carga administrativa.

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 miembros:

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

D. César del Riego de Fuentes ejerce las funciones de Secretario no Consejero. Las reuniones del Consejo suelen contar con la participación de personal cualificado de la Sociedad y ocasionalmente con expertos externos.

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 cuenta con las siguientes herramientas para garantizar que el entorno de control es el 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, así como diversas normas de control interno relativas a confidencialidad de comunicaciones, protección de datos y utilización de dispositivos digitales.

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 dilatada experiencia en el sector, a 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, y con el objeto de adaptarse a esta nueva situación, la sociedad acordó ampliar su plantilla.

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

Desde los últimos meses del año 2017, la sociedad ha realizado sucesivas ampliaciones en la plantilla de su equipo profesional, incorporando nuevos departamentos en la empresa, con el objeto de agilizar y especializar su actividad.

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 Presidente 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.