

Madrid, a 19 de octubre de 2018

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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. (en adelante, “la sociedad”) publica la siguiente información financiera del ejercicio 2018:

1. Informe de Revisión Limitada de auditor independiente de los Estados Financieros Intermedios a fecha 30 de junio de 2018.
2. Estados Financieros Intermedios sometidos a revisión limitada de auditor independiente correspondientes a fecha 30 de junio de 2018.
3. Cuenta de Pérdidas y Ganancias, y Balance de Situación abreviados de la Sociedad a fecha 30 de junio de 2018.

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

D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.

Consejero Delegado.

# JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios  
a 30 de junio de 2018

## **INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

A los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

### **Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2018, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### **Alcance de la revisión**

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

### **Fundamento de la conclusión con salvedades**

Según se indica en la nota 11 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene a 30 de junio de 2018 dos préstamos con la entidad de crédito Caixabank por importe total de 15.581.470 euros, de los que 13.921.470 euros se encuentran registrados dentro del pasivo no corriente. Estas deudas provienen de dos de las entidades fusionadas en el ejercicio, Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., tal y como se indica en la Nota 1 de la memoria adjunta. Los préstamos mencionados establecen como causa de vencimiento anticipado, la producción o inicio de procedimiento alguno tendente a la disolución, liquidación, fusión, escisión, absorción, transformación de forma social o modificación del objeto social, o cualquier otra operación de reestructuración o reorganización societaria o empresarial, salvo imposición legal o consentimiento expreso del banco. A la fecha actual la Sociedad se encuentra en una fase avanzada de negociación con la entidad de crédito con la finalidad de obtener el consentimiento formal de la fusión, pero al no haberse finalizado dichas negociaciones de acuerdo con la normativa contable vigente la deuda debería haberse registrado al 30 de junio de 2018 dentro del pasivo corriente, por lo que los epígrafes de Deudas a largo y Deudas a corto plazo se encuentran sobrevalorados e infravalorados en 13.921.470 euros respectivamente.

## Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, con la excepción del asunto que se describe en el párrafo precedente, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2018, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.


## Párrafo de énfasis

La salvedad descrita en el párrafo de “Fundamentos de la conclusión con salvedades” anterior daría lugar al registro de un fondo de maniobra negativo por importe de 14.281.102 euros. Si la Sociedad no alcanzara un acuerdo con la entidad financiera y ésta reclamara la cancelación anticipada de los préstamos, ello sería un indicativo de la existencia de una incertidumbre material acerca de la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad a menos que obtuviera la liquidez suficiente bien con la venta del activo, bien con una nueva aportación de capital. No obstante, tal y como se indica en la Nota 2 f) y dado lo avanzado de las negociaciones con la entidad financiera, así como otras operaciones en curso que los Administradores están llevando a cabo y que esperan culminar satisfactoriamente se han formulado estos estados financieros intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

## Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en relación con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia en el Mercado Alternativo Bursátil, requerido por la Circular 6/2018 sobre “Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil”.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal



Marta Alarcón Alejandre

16 de octubre de 2018

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2018 Núm. 01/18/17744  
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas

# JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios  
a 30 de junio de 2018

**Estados Financieros  
Intermedios**

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

**Balance intermedio correspondiente al período  
de 6 meses finalizado el 30 de junio 2018  
(expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>58.776.635</b>	<b>40.205.506</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	<b>1.455</b>	<b>2.826</b>
Aplicaciones informáticas	5	1.455	2.826
<b>Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>194.248</b>	<b>112.050</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	6	194.248	112.050
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>58.261.438</b>	<b>4.987.487</b>
Terrenos		33.001.239	1.341.945
Construcciones		25.260.199	3.645.542
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>18</b>	<b>25.000</b>	<b>35.085.853</b>
Instrumentos de patrimonio		-	19.762.000
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	25.000	15.323.853
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>294.494</b>	<b>17.290</b>
Créditos a empresas		-	-
Otros activos financieros		294.494	17.290
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.005.880</b>	<b>4.206.256</b>
<b>Deudores comerciales v otras cuentas a cobrar</b>	<b>9</b>	<b>210.931</b>	<b>1.591.355</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		64.067	-
Clientes, empresas del grupo y asociadas		-	1.318.136
Deudores varios		-	221.943
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	146.864	51.276
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>2.035.881</b>
Otros activos financieros		-	2.035.881
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>401.632</b>	<b>370.000</b>
Créditos a empresas		31.632	-
Otros activos financieros		370.000	370.000
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>-</b>	<b>1.211</b>
<b>Efectivo v otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>1.393.317</b>	<b>207.809</b>
Tesorería		1.393.317	207.809
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>60.782.515</b>	<b>44.411.762</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
		<b>34.786.681</b>	<b>35.247.288</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>10</b>	<b>35.474.334</b>	<b>35.296.658</b>
<b>Capital</b>		<b>33.060.000</b>	<b>31.718.466</b>
Capital escriturado	10 a)	33.060.000	31.718.466
<b>Reservas</b>		<b>262.555</b>	<b>80.867</b>
Legal y estatutarias	10 b)	218.207	68.474
Otras reservas	10 c)	30.645	12.393
Reserva de fusión		13.703	-
<b>Otras aportaciones de socios</b>	<b>10 a)</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>151.779</b>	<b>1.497.325</b>
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>14</b>	<b>(687.653)</b>	<b>(49.370)</b>
Operaciones de cobertura	14	(687.653)	(49.370)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>23.630.322</b>	<b>8.632.999</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>11</b>	<b>23.630.322</b>	<b>8.632.999</b>
Deuda con entidades de crédito		21.791.548	8.500.295
Derivados		687.653	49.370
Otros pasivos financieros		1.151.121	83.334
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.365.512</b>	<b>531.475</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>11</b>	<b>2.170.811</b>	<b>373.904</b>
Deuda con entidades de crédito		2.154.460	357.554
Otros pasivos financieros		16.351	16.350
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>29.152</b>
<b>Acreedores comerciales v otras cuentas a pagar</b>	<b>13</b>	<b>194.701</b>	<b>128.419</b>
Proveedores		-	1.799
Acreedores varios		149.544	54.264
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	39.808	72.356
Anticipos de clientes		5.349	-
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>60.782.515</b>	<b>44.411.762</b>

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

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
correspondiente al período de 6 meses finalizado  
el 30 de junio 2018  
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>	<b>16 a)</b>	<b>2.149.333</b>	<b>-</b>
Prestaciones de servicios		2.149.333	-
<b>Aprovisionamientos:</b>		<b>-</b>	<b>(239)</b>
Consumo de mercaderías		-	(239)
<b>Otros ingresos de explotación:</b>		<b>12.310</b>	<b>360</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		12.310	-
<b>Gastos de personal:</b>	<b>16 b)</b>	<b>(532.432)</b>	<b>(428.662)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(471.189)	(402.888)
Cargas sociales		(61.243)	(25.774)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(632.932)</b>	<b>(145.676)</b>
Servicios exteriores	<b>16 c)</b>	(437.598)	(145.196)
Tributos	<b>16 c)</b>	(195.334)	(359)
Otros gastos de gestión corriente		-	(121)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5,6 y 7</b>	<b>(502.790)</b>	<b>(2.551)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>-</b>	<b>23.064</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>493.488</b>	<b>(553.704)</b>
<b>Ingresos financieros:</b>		<b>327</b>	<b>1.482.570</b>
De participaciones en instrumento de patrimonio		-	1.274.925
En empresas del grupo y asociadas		-	1.274.925
De valores negociables y otros instrumentos financieros		327	207.645
De empresas del grupo y asociadas		-	207.602
De terceros		327	43
<b>Gastos financieros:</b>		<b>(342.036)</b>	<b>-</b>
Por deudas con terceros		(342.036)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(341.709)</b>	<b>1.482.570</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>151.779</b>	<b>928.866</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Operaciones interrumpidas netas de impuestos</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>151.779</b>	<b>928.866</b>

M

*[Handwritten signature]*



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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondiente al período de 6 meses finalizado el  
30 de junio 2018  
(expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

	Nota	2018	2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	151.779	928.866
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por coberturas de flujos de efectivos		(40.914)	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(40.914)	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>110.865</b>	<b>928.866</b>

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 2018**

	Nota	Capital escriturado	Reservas	Reserva voluntaria	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Reserva de fusión	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017</b>		18.309.401	-	-	(372.355)	-	684.737	-	-	18.621.783
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	928.866	-	-	928.866
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	(231.514)	-	-	-	-	(231.514)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	68.474	12.394	603.869	-	(684.737)	-	-	-
<b>SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2017</b>		18.309.401	68.474	12.394	-	-	928.866	-	-	19.319.135
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018</b>	14	31.718.466	68.474	12.394	-	2.000.000	1.497.325	-	(49.370)	35.247.288
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	151.779	-	(40.914)	110.865
Operaciones con socios o propietarios		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	10	1.341.534	-	-	-	-	-	-	-	1.341.534
(-) Distribución de dividendos		-	-	6.058	-	-	(1.497.325)	-	-	(1.341.534)
Otras variaciones de patrimonio neto	10 y 19	-	149.733	12.193	-	-	-	13.703	(597.369)	(571.473)
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2018</b>		33.060.000	218.207	30.645	-	2.000.000	151.779	13.703	(687.653)	34.786.681

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo  
correspondiente al periodo de 6 meses terminado  
el 30 de junio 2018  
(expresado en euros)

	Nota	30.06.2018	30.06.2017
		2.217.284	1.112.616
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		151.779	928.866
<b>Ajustes del resultado:</b>		827.612	(1.480.379)
Amortización del inmovilizado (+)		502.790	2.551
Imputación de subvenciones (-)		-	(360)
Ingresos financieros (-)		(327)	(1.482.570)
Gastos financieros (+)		325.149	-
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		1.562.714	181.559
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		1.449.260	217.379
Otros activos corrientes (+/-)		47.172	-
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		66.282	-
Otros pasivos corrientes (+/-)		-	(35.820)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		(324.822)	1.482.570
Pagos de intereses (-)		(325.149)	-
Cobros de dividendos (+)		-	1.274.925
Cobros de intereses (+)		327	207.645
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		(438.807)	(1.551.424)
<b>Pagos por inversiones (-):</b>		(438.807)	(1.551.424)
Empresas del grupo y asociadas		-	(1.450.579)
Inmovilizado material		-	(100.845)
Inversiones inmobiliarias		(161.603)	-
Otros activos financieros		(277.204)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		(592.969)	(64.524)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		(592.969)	179.384
Emisión:		327.243	179.384
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		-	179.384
Otras deudas (+)		327.243	-
Devolución y amortización de:		(920.212)	-
Deudas con entidades de crédito (-)		(920.212)	-
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		-	(243.908)
Dividendos (-)		-	(243.908)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		1.185.508	(503.332)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		207.809	619.140
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.393.317	115.808

W

My Cas N

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

**1) Actividad**

La sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) 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 c/María de Molina 37 Bis de 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, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

Dada su inclusión en el régimen de SOCIMI y, tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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 se regulan las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

Con fecha 21 de junio de 2018 se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión por absorción de Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., con la consiguiente extinción de las primeras y la transmisión en bloque de todos sus activos y pasivos a la segunda. La fecha contable de efecto de la fusión es el 1 de enero de 2018. Todas las sociedades fusionadas tienen definido su objeto social de la misma manera que por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

**2) Bases de presentación de las cuentas anuales**

**a) Imagen fiel**

Los estados financieros intermedios de Jaba I inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros compuestas por las notas 1 a 22, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, con el objeto

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

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

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria vienen expresadas en euros.

Los presentes estados financieros intermedios han sido formulados por los administradores de la Sociedad con el objetivo de cumplir con el requerimiento de presentación de información financiera a 30 de junio de 2018 en el Mercado Alternativo Bursátil.

Las cuentas anuales del ejercicio 2017, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 28 de mayo de 2018.

**REGIMEN SOCIMI**

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

**Requisitos de inversión (Art. 3)**

a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

A.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, 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 a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

A.3) Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

En este sentido el plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez. En el caso de acciones o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad 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 especial establecido en esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

años siguiente a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

**b) Principios contables**

Los estados financieros intermedios adjuntos se han formulado aplicando los principios contables obligatorios, establecidos en el Código de Comercio y Plan General de Contabilidad, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo de 4; de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

**c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- 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 del balance. 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. La Sociedad 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. 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.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

- 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 7).

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 de ejercicio en el que se realiza el cambio.

- Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida 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 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 fijos, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

**d) Comparación de la información**

Las cifras del ejercicio intermedio finalizado al 30 de junio de 2018 no son comparativas respecto a las cifras del 31 de diciembre de 2017 y 30 de junio de 2017, debido al proceso de fusión por absorción llevado a cabo por la Sociedad, respecto a sus sociedades dependientes con efecto 1 de enero de 2018 (Nota 1 y 19)

**e) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes**

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de los presentes estados financieros intermedios.

**f) Empresa en funcionamiento**

Los contratos de financiación con la Caixa por 8.500 y 12.000 miles de euros descritos en la Nota 11 establecen como causa de vencimiento anticipado, la producción o inicio de procedimiento alguno tendente a la disolución, liquidación, fusión, escisión, absorción, transformación de forma social o modificación del objeto social, o cualquier otra operación de reestructuración o reorganización societaria o empresarial, salvo imposición legal o consentimiento expreso del banco. A la fecha de formulación de los estados financieros la Sociedad se encuentra en una fase avanzada de negociación con la entidad de crédito con la finalidad de obtener el consentimiento formal de la fusión y ello, unido a otras operaciones que están llevando a cabo los Administradores y que esperan culminar satisfactoriamente, les ha llevado a los Administradores a formular los presentes estados financieros intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

**3) Aplicación del resultado**

El 28 de mayo de 2018 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2017, consistente en el traspaso de 149.733 euros a reserva legal, 6.058 euros a reservas voluntarias, y el importe resultante, 1.341.534 de euros, ha sido distribuido como dividendos, los cuáles han sido capitalizados mediante una ampliación de capital por el mismo importe realizada por la Sociedad y aprobada el 20 de junio de 2018 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas (Nota 10).

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

Año	2017	2016	2015	2014	2013
Dividendo repartido	1.341.534	231.514	-	-	-

**4) Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de los estados financieros intermedios son los siguientes:

**a) Inmovilizado intangible**

Como norma general, el inmovilizado intangible se registra siempre que cumpla con el criterio de identificabilidad y se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, posteriormente, por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. En particular se aplican los siguientes criterios:

**a.1) Aplicaciones informáticas**

Bajo este concepto se incluyen los importes satisfechos por el acceso a la propiedad o por el derecho al uso de programas informáticos.

Los programas informáticos que cumplen los criterios de reconocimiento se activan a su coste de adquisición o elaboración. Su amortización se realiza linealmente en un periodo de 3 años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren.

**b) Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, siendo la última la correspondiente al Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

Se incluye como mayor valor del inmovilizado material la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrir.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material de forma lineal. Los porcentajes de amortización aplicados son los siguientes:

Elemento	Porcentaje de amortización
Mobiliario	10%
Equipos para proceso de información	25%
Instalaciones técnicas	10% -12%

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio de estimación.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el importe en libros del activo y se reconoce en la cuenta de resultados.

**c) Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b anterior, relativa al inmovilizado material.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada (construcciones 33 años e instalaciones técnicas 10 años).

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

**d) Deterioro de valor del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias**

A estos efectos, la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, intangible, o de sus inversiones inmobiliarias que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, que se determina estimando el valor actual de los flujos de caja futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra forma de disposición, considerando su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

Los cálculos por deterioro se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 30 de junio de 2018 la Dirección de la Sociedad ha encargado el informe a un experto independiente sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias, concluyendo que no es necesario registrar ninguna previsión por deterioro (Nota 7).

**e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar**

La Sociedad registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

**e.1) Arrendamiento operativo**

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

**f) Instrumentos financieros**

**f.1) Activos financieros**

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

**f.1.1) Préstamos y partidas a cobrar**

Corresponden a créditos por operaciones comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Se valoran posteriormente a su coste amortizado, registrando en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

f.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Se incluyen en esta categoría los valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta su vencimiento.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el periodo se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas, calculadas en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo determinado en el momento de su reconocimiento inicial.

Se dan de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, no se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

f.2) Pasivos financieros

f.2.1) Débitos y partidas a pagar

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

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

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

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantiene derivados designados de cobertura de flujos de efectivo.

La Sociedad documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. La Sociedad 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 14. Los movimientos en la reserva de cobertura incluida en el patrimonio neto se muestran en el estado 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 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 vaya finalmente a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se traspasa inmediatamente a la cuenta de resultados dentro de "otras (pérdidas)/ ganancias – netas".

#### **h) Capital social**

Las 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 la Sociedad 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.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

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) Fianzas entregadas y recibidas**

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

**j) Impuesto sobre beneficios**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Por su parte, el gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, por el derecho a compensar pérdidas fiscales en ejercicios posteriores y por deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar y pasivos por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocio.

De acuerdo con el principio de prudencia, sólo se reconocen los activos por impuesto diferido en la medida en que se estima probable la obtención de ganancias futuras que permitan su aplicación. Sin perjuicio de lo anterior, no se reconocen los activos por impuesto diferido correspondientes a diferencias temporarias deducibles derivadas del reconocimiento inicial de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Tanto el gasto o el ingreso por impuesto corriente como diferido se inscriben en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido que se relacionan con una transacción o suceso reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos no registrados anteriormente,

# JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

## Notas a los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2018

dándose de baja aquellos activos reconocidos si ya no resulta probable su recuperación, o registrándose cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

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 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) Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios diferencian entre:

#### **k.1) Provisiones**

Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

#### **k.2) Pasivos contingentes**

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Los estados financieros intermedios recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas a los estados financieros intermedios.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minora del importe de la deuda sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

### **l) Transacciones entre partes vinculadas**

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, con carácter general, los elementos objeto de transacción se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

con lo previsto en las correspondientes normas.

**1.1) Operaciones de fusión y escisión**

En las operaciones entre empresas del grupo en las que se 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 los estados financieros consolidados intermedios 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 los estados financieros consolidados intermedios 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.

Tal y como se indica en la Nota 1, con fecha 21 de junio de 2018 se ha escriturado la operación de fusión por absorción de las siguientes sociedades Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.A., Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.A., Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Jaba VI Inversiones Inmobiliarias, S.A. (sociedades absorbidas), por parte de JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente). La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas que se extinguen se considerarán realizadas, a efectos contables, por la sociedad absorbente, es el 1 de enero de 2018.

**m) Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No obstante, la Sociedad incluye como ingresos los intereses incorporados a créditos comerciales con vencimiento inferior al año, ya que el efecto de su actualización no es significativo.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio. En consecuencia, sólo se contabilizan los ingresos procedentes de prestación de servicios cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- Es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.
- El grado de realización de la transacción, en la fecha de cierre del ejercicio, puede ser valorado



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

con fiabilidad, y

- Los costes ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, pueden ser valorados con fiabilidad.

La Sociedad presta servicios de arrendamiento de las oficinas de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias.

Los ingresos por prestación de servicios 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.

La Sociedad revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso por recibir, a medida que el servicio se va prestando.

Cuando el resultado de una transacción que implica la prestación de servicios no puede ser estimado de forma fiable, se reconocen ingresos, sólo en la cuantía en que los gastos reconocidos se consideren recuperables.

**n) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

El inmovilizado material destinado a la minimización del impacto medioambiental y mejora del medio ambiente se encuentra valorado al coste de adquisición. Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un incremento de la productividad, capacidad, eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de estos bienes, se capitalizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de reparación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos devengados por las actividades medioambientales realizadas o por aquellas actividades realizadas para la gestión de los efectos medioambientales de las operaciones de la Sociedad se registran de acuerdo con el principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia de la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

**o) Estado de flujos de efectivo**

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

**5) Inmovilizado intangible**

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	<u>Aplicaciones informáticas</u>
<u>Valores brutos</u>	
Saldo al 01.01.17	8.311
Entradas	-
Saldo al 31.12.17	<u>8.311</u>
Entradas	-
Saldo al 30.06.18	<u>8.311</u>
<u>Amortización acumulada</u>	
Saldo al 01.01.17	(2.742)
Dotación a la amortización	(2.743)
Saldo al 31.12.17	<u>(5.485)</u>
Dotación a la amortización	(1.371)
Saldo al 30.06.18	<u>(6.856)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.17	<u>2.826</u>
Valor Neto Contable al 30.06.18	<u>1.455</u>

El epígrafe de inmovilizado intangible recoge las inversiones realizadas en la página web corporativa por importe de 8.311 euros.

A 30 de junio de 2018, y a 31 de diciembre de 2017 no existen elementos del inmovilizado intangible, totalmente amortizados.

**6) Inmovilizado material**

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	<u>Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material</u>
<u>Valores brutos</u>	
Saldo al 01.01.17	22.439
Entradas	100.847
Saldo al 31.12.17	<u>123.286</u>
Entradas	89.918
Saldo al 30.06.18	<u>213.204</u>
<u>Amortización acumulada</u>	
Saldo al 01.01.17	(739)
Dotación a la amortización	(10.497)
Saldo al 31.12.17	<u>(11.236)</u>
Dotación a la amortización	(7.720)
Saldo al 30.06.18	<u>(18.956)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.17	<u>112.050</u>
Valor Neto Contable al 30.06.18	<u>194.248</u>

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

A 30 de junio de 2018, y a 31 de diciembre de 2017 no existen elementos del inmovilizado material, totalmente amortizados.

La Sociedad tienen 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**

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otros	Total
<b>Valores brutos</b>				
Saldo al 01.01.17	-	-	-	-
Entradas	1.341.945	3.656.594	-	4.998.539
Saldo al 31.12.17	1.341.945	3.656.594	-	4.998.539
Entradas por fusión	31.659.294	22.298.172	2.068.899	56.026.365
Entradas	-	161.603	-	161.603
Saldo al 30.06.18	33.001.239	26.116.369	2.068.899	61.186.507
<b>Amortización acumulada</b>				
Saldo al 01.01.17	-	-	-	-
Dotación a la amortización	-	(11.052)	-	(11.052)
Saldo al 31.12.17	-	(11.052)	-	(11.052)
Entradas por fusión	-	(2.307.632)	(112.686)	(2.420.318)
Dotación a la amortización	-	(390.130)	(103.569)	(493.699)
Saldo al 30.06.18	-	(2.708.814)	(216.255)	(2.925.069)
Valor Neto Contable al 31.12.17	1.341.945	3.645.542	-	4.987.487
Valor Neto Contable al 30.06.18	33.001.239	23.407.555	1.852.644	58.261.438

La práctica totalidad de las altas del ejercicio se corresponden a la incorporación de los saldos provenientes de las sociedades absorbidas (ver nota 19) y que se corresponden con el valor bruto y la amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias a 1 de enero de 2018 de los siguientes inmuebles:

- Edificio de oficinas situado en la calle María de Molina 37 bis, Madrid, adquirido el 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 11).
- Edificio de oficinas situado en la calle Arturo Soria 125, Madrid, adquirido el 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 11).
- Edificio de oficinas situado en la calle Alcobendas, Madrid, adquirido el 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 11).
- Complejo inmobiliario "Citiparq Ronda de Dalt" situado en la Carretera de Hospitalet nº147-149, de Cornellá de Llobregat, provincia de Barcelona adquirido el 20 de febrero de 2015, por importe de 5.850.001 euros.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

Adicionalmente, la Sociedad JABA I poseía el siguiente inmueble adquirido en 2017:

- Edificio de oficinas situado en la calle Albert Einstein situado en el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, localidad de Santander (Cantabria) adquirido el 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 11).

Las altas del ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018 por importe de 161.603 euros se corresponden con gastos asociados a la compra del edificio de oficinas situado en la calle Albert Einstein situado en el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria.

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

Las adquisiciones de los inmuebles supusieron 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 adquisición. Estos contratos tienen una duración de entre 2 y 6 años años, siendo la mayor parte renovables a su vencimiento en condiciones de mercado.

A 30 de junio de 2018, las inversiones inmobiliarias han aportado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 2.049.333 euros (ver nota 16 a)).

El número de metros cuadrados alquilados al 30 de junio de 2018 representa un 73.5 % del total de las oficinas disponibles para su alquiler en los edificios.

El importe de los cobros futuros mínimos por los contratos de arrendamientos firmados al 30 de junio de 2018 es el siguiente:

	30.06.18	31.12.17
Menos de 1 año	2.471.007	402.495
Entre 1 y 5 años	4.488.122	1.207.485
Más de 5 años (*)	4.188	-
Total	<u>6.963.317</u>	<u>1.609.980</u>

(\*) Los arrendamientos de las oficinas de los edificios tienen una duración pendiente según contrato de entre 3 y 6 años, prorrogables por períodos iguales, a precio de mercado, una vez llegado al vencimiento. El Grupo estima la renovación de todos los arrendamientos.

El contrato con el único inquilino del edificio situado en c/Arturo Soria 125 finalizó el 31 de agosto de 2018. Durante el mes de marzo de 2018 el inquilino notificó formalmente (dentro de los plazos de comunicación marcados) su deseo de no renovar el contrato de arrendamiento. Los Administradores de la Sociedad están valorando diferentes posibilidades sin que, a la fecha, se haya tomado una decisión firme.

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

A 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 no existen elementos totalmente amortizados y que se encuentren en uso.

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

Los Administradores de la Sociedad han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2018 la estimación del valor de las mismas que se incluyen en las valoraciones antes mencionadas y que, 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 30 de junio de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017. A continuación, se detalla un resumen de las citadas valoraciones:

Ubicación del inmueble	Tasación 2018	VNC al 30 de junio de 2018	Tasación 2017	VNC al 31 de diciembre de 2017
Edificio situado en calle Maria de Molina, Madrid	9.840.357	7.124.897	-	-
Edificio situado en calle Arturo Soria 125, Madrid	20.135.322	18.395.546	-	-
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	21.673.410	20.370.274	-	-
Complejo inmobiliario situado en Barcelona	8.271.872	7.277.288	-	-
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	5.133.426	5.093.433	5.117.354	4.987.487
<b>Total</b>	<b>65.054.387</b>	<b>58.261.438</b>	<b>5.117.354</b>	<b>4.987.487</b>

Las hipótesis clave utilizadas para el cálculo del valor en uso al 30 de junio de 2018 son las siguientes:

- Ocupación de los inmuebles y características del entorno donde se sitúan los inmuebles.
- Proyección de las rentas de los años restantes del 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.
- El valor razonable adoptado para el inmueble sito en la calle Arturo Soria se corresponde al obtenido por el método de actualización de los flujos de caja de los contratos de arrendamiento en vigor y a la actualización de los flujos de caja de los alquileres de mercado para los espacios desocupados. La tasa libre de riesgo equivalente a la rentabilidad de la deuda se estima en un 0,33% y el IPC previsible a futuro se estima en un 1,05%.

Un incremento positivo o negativo del 1%, tanto en las rentas como la de la tasa de descuento, se traduce en una horquilla de valor que fluctúa entre el 88% y el 112 % del importe total de las valoraciones.

**8) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo**

Las inversiones financieras, salvo las inversiones en empresas del grupo, que se detallan en la nota 18 se clasifican en base a las siguientes categorías:

	30.06.2018		31.12.2017	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Créditos a empresas del grupo y vinculadas (nota 18)	25.000	-	15.323.853	2.035.881
Inversiones financieras	294.494	401.632	17.290	370.000
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	64.067	-	-
Clientes empresas del grupo (nota 18)	-	-	-	1.318.136
Otros deudores	-	-	-	221.943
<b>Total activos financieros</b>	<b>319.494</b>	<b>465.699</b>	<b>15.341.143</b>	<b>3.945.960</b>

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, a 30 de junio de 2018 es el siguiente:

	2019	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Créditos a empresas del grupo	-	25.000				-	25.000
Inversiones financieras	401.632	-	-	-	-	-	401.632
Depósitos y fianzas constituidas	-	294.494	-	-	-	-	294.494
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	64.067	-	-	-	-	-	64.067
	<u>465.699</u>	<u>319.494</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>785.193</u>

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2017 es el siguiente:

	2018	2019	2020	2021	2022	Resto	Total
Créditos a empresas del grupo	2.035.881	-	360.000	-	-	14.963.853	17.359.734
Inversiones financieras	370.000	-	17.290	-	-	-	387.290
Depósitos y fianzas constituidas	-	-	-	-	-	-	-
Clientes empresas del grupo	1.318.136	-	-	-	-	-	1.318.136
Otros deudores	221.943	-	-	-	-	-	221.943
	<u>3.945.960</u>	<u>-</u>	<u>377.290</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14.963.853</u>	<u>19.287.103</u>

Los valores razonables de las inversiones financieras y de las partidas a cobrar coinciden con el valor en libros.

**9) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

El detalle del epígrafe del balance de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" es el siguiente:

Concepto	30.06.18	31.12.17
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	64.067	-
Clientes, empresas del grupo y asociadas (ver nota 18)	-	1.318.136
Deudores varios	-	221.943
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	146.864	51.276
Total	<u>210.931</u>	<u>1.591.355</u>

A 30 de junio de 2018, y a 31 de diciembre de 2017 no se han producido correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

**10) Fondos Propios**

**a) Capital social**

El capital social asciende a 33.060.000 euros, representado por 33.060.000 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

A 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Sociedad ascendía a 31.718.466 euros representado por 31.718.466 acciones de 1 euro de valor nominal.

La Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada el 20 de junio de 2018 acordó aumentar el capital social en 1.351.534 euros, mediante la emisión de 1.351.534 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie y mismos derechos, con el fin de repartir el dividendo, acordado en la Junta General Extraordinaria de 28 de mayo de 2018, en especie, en forma de acciones de la Sociedad liberadas a su valor nominal en proporción a prorrata del valor nominal.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2017, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, accionista y Consejero Delegado, realizó aportaciones por valor de 2.000.000 de euros, que se registraron dentro del epígrafe de Aportaciones de Socios.

El desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, con una participación superior al 5% es el siguiente:

	<u>% de participación</u>	<u>% de participación</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	10,92%	11%
IQBAL Holdings Europe, S.á.r.L.	78,50%	79%

**b) Reserva legal**

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 30 de junio de 2018 (218.207 euros) y al 31 de diciembre de 2017 (68.474 euros) esta reserva no se encontraba completamente constituida.

**c) Reserva voluntarias**

El importe de 30.645 euros al 30 de junio de 2018 (12.394 euros al 31 de diciembre de 2017), son de libre disposición

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

**d) Ganancias por acción**

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

Concepto	30.06.18	31.12.17
Beneficio atribuible a accionistas	133.668	1.497.325
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	33.060.000	31.718.466
Ganancias por acción de las actividades continuadas (euros)		
- básicas	0,004	0,047
- diluidas	-	-
Ganancias por acción de las actividades interrumpidas (euros)		
- básicas	-	-
- diluidas	-	-

**11) Deudas a largo plazo y a corto plazo**

Las deudas a largo y corto plazo, salvo las deudas con empresas del grupo, que se detallan en la nota 18, se clasifican en base a las siguientes categorías:

	30.06.2018	31.12.2017
<b><u>Deudas a largo plazo</u></b>		
Deudas con entidades de crédito	21.791.548	8.500.295
Derivados de cobertura	687.653	49.370
Fianzas y depósitos l/p recibidos	410.577	83.334
Otras deudas (nota 18)	740.544	-
<b>Total no corriente</b>	<b>23.630.322</b>	<b>8.632.999</b>
<b><u>Deudas a corto plazo</u></b>		
Proveedores y acreedores	149.544	56.063
Deudas con entidades de crédito	2.154.460	357.554
Otras deudas a corto plazo	21.700	16.350
<b>Total corriente</b>	<b>2.325.704</b>	<b>429.967</b>



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, a 30 de junio de 2018 es el siguiente:

	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	2.230.846	2.552.615	2.141.971	2.431.537	12.434.579	21.791.548
Derivados	-	-	687.653	-	-	687.653
Fianzas y depósitos recibidos a l/p	-	-	410.577	-	-	410.577
Otras deudas a l/p	-	-	740.544	-	-	740.544
	<u>2.230.846</u>	<u>2.552.615</u>	<u>3.980.745</u>	<u>2.431.537</u>	<u>12.434.579</u>	<u>23.630.322</u>

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2017 es el siguiente:

	2019	2020	2021	2022	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	8.500.295	8.500.295
Derivados	-	-	-	49.370	-	49.370
Fianzas y depósitos recibidos a l/p	-	-	-	83.334	-	83.334
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>132.704</u>	<u>8.500.295</u>	<u>8.632.999</u>

Deudas con entidades de crédito

Para la adquisición de parte de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias (Nota 7), la Sociedad, ha ido suscribiendo diversos préstamos hipotecarios con varias entidades financieras. Todos estos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre los inmuebles. Como consecuencia de la fusión por absorción llevada a cabo (Nota 19 y 4 l)), la Sociedad ha asumido los pasivos financieros con entidades de crédito de las sociedades absorbidas.

30.06.2018

Entidad	Préstamo	Deuda pendiente de pago 30.06.2018	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
Banco Santander	7.150.000	6.564.538	6.215.101	349.436	08/11/2032	Euribor +2%	63.806
Caixabank	1.800.000	1.800.000	1.654.977	145.023	31/07/2024	Euribor +1,3%	11.587
Caixabank	8.500.000	6.371.470	5.521.470	850.000	25/12/2025	Euribor a 6mes	41.836
Caixabank	12.000.000	9.210.000	8.400.000	810.000	29/09/2027	Euribor a 6mes	94.805
<b>Total</b>	<b>29.450.000</b>	<b>23.946.008</b>	<b>21.791.548</b>	<b>2.154.460</b>			<b>212.034</b>

31.12.2017

Entidad	Préstamo	Deuda pendiente de pago 31.12.2017	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
Banco Santander	7.150.000	7.057.849	6.700.295	357.554	08/11/2032	Euribor +2%	20.083
Caixabank	1.800.000	1.800.000	1.800.000	-	31/07/2024	Euribor +1,3%	9.487
<b>Total</b>	<b>8.950.000</b>	<b>8.857.849</b>	<b>8.500.295</b>	<b>357.554</b>			<b>29.570</b>

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

El detalle de los préstamos suscritos es el siguiente:

- 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 variables de Euribor +2%. El importe 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) que ascendía a 3.300.000 euros, incluyendo los costes de cancelación de la deuda.
  - ii. Financiar parte de la adquisición del inmueble adquirido en la calle Albert Einstein 6(Santander).
  - iii. Con la firma de este préstamo se han incluido como garantía hipotecaria los edificios de la calle María de Molina 37 bis (Madrid) y de la calle Albert Einstein 6(Santander).

Los ratios establecidos en el contrato de obligado cumplimiento son los siguientes y son exigibles a 31 de diciembre de cada cierre de ejercicio:

i) LTV (Loan to Value). Cociente entre el 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 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 (incluido principal, intereses, comisiones y gastos) por todos los conceptos del préstamo, que en todo momento deberá ser igual o inferior a 1,15.

Al 31 de diciembre de 2017 los Administradores consideran que la Sociedad ha cumplido con los ratios establecidos en el contrato.

- 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 sólo 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 Dublín y Viena, situados en el Complejo City Park de Cornellá de Llobregat (Barcelona). Como garantía se ha constituido un depósito a plazo no remunerado por 370.000 euros (Nota 8) 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 8.500.000 euros con un tipo de interés variable de Euribor a 6 meses + margen de 1,25% con vencimiento el 25 de diciembre de 2026.
- El 29 de septiembre de 2014, la Sociedad suscribió un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 12.000.000 euros con Caixabank con un tipo de interés variable de Euribor 6 mes + 2,25% de margen y vencimiento el 29 de septiembre de 2027.

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

Los ratios establecidos en el contrato de obligado cumplimiento son los siguientes y son exigibles a 31 de diciembre de cada cierre de ejercicio:

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

ii) Flujo de caja excedentario. Esta ratio establece que la Sociedad deberá depositar en la Cuenta de Reserva del 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.

Al 31 de diciembre de 2017 los Administradores consideran que la Sociedad ha cumplido con los 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.

**12) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros**

**Información cualitativa**

La gestión de los riesgos financieros está centralizada en la gerencia, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

**a) 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 de la Sociedad.

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

**b) Riesgo de liquidez**

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

La Sociedad realiza un seguimiento de las provisiones de 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 no los índices ("covenants") establecidos en la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de la deuda de la Sociedad, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y los requisitos regulatorios o legales externos.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

**c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)**

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 periodo de 6 meses terminado al 30 de junio y durante el ejercicio 2017, los recursos ajenos de la Sociedad a tipo de interés variables 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 Sociedad calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo con 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 cobertura contable.

La estructura de deuda bancaria al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, una vez consideradas las coberturas contables a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	30.06.18	31.12.17
Tipo de interés fijo	-	-
Tipo de interés variable	23.946.008	8.858.479
<b>Total</b>	<b>23.946.008</b>	<b>8.858.479</b>

No existe riesgo de tipo de cambio.

**13) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar**

El detalle del epígrafe del balance de “Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar” es:

Concepto	30.06.18	31.12.17
Proveedores	-	1.799
Acreeedores varios	149.544	54.264
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	39.808	72.356
Anticipos de clientes	5.349	-
<b>Total</b>	<b>194.701</b>	<b>128.419</b>

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	jun-18	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	26,34	18,74
Ratio de operaciones pagadas	24,23	18,56
Ratio de operaciones pendientes de pago	59,71	23,50

	jun-18	2017
	Importe	Importe
Total pagos realizados	757.195,87	565,37
Total pagos pendientes	47.759,86	20.598

**14) Operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados**

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. En el marco de dichas operaciones se han contratado determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle:

- El 8 de noviembre de 2017, la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario suscrito con Banco Santander (ver nota 11) por importe de 7.150.000 euros, 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 30 de junio de 2018 es negativo en 86.893 euros (49.370 a 31 de diciembre de 2017). 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 30 de junio de 2018 se minoró el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 86.893 euros, registrándose la contrapartida en el epígrafe de Otras deudas a largo plazo.

	31.06.2018	
	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,25%)	6.070.350	(86.930)
	6.070.350	(86.930)

- 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 suscrito con Caixabank (ver nota 11) por importe de 8.500.000 y con el mismo vencimiento. El valor razonable del instrumento financiero a 30 de junio de 2018 es 113.984 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 30 de junio de 2018 se disminuye el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 113.984 euros. Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha sido contra

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2018 ascienden a 25.676 euros.

	31.06.2018	
	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 0,75%)	6.800.000	(113.984)
	6.800.000	(113.984)

- 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 bancario suscrito con Caixabank (ver nota 11) por importe de 12.000.000 y con el mismo vencimiento. El valor razonable del instrumento financiero a 30 de junio de 2018 es negativo en 486.776 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 del valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 30 de junio de 2018 se disminuye el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 486.776 euros. Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2018 ascienden a 82.230 euros.

	31.06.2018	
	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,45%)	9.556.800	(486.776)
	9.556.800	(486.776)

Se han cumplido con los requisitos detallados en la (nota 4 g a)) sobre normas de valoración para poder clasificar los instrumentos financieros que se detallan abajo como cobertura. En concreto, han sido designados formalmente como tales y se ha verificado que la cobertura resulta eficaz.

**a) Cobertura de flujos de efectivo**

El detalle de las coberturas de flujos de efectivo, vigentes a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Concepto	Clasificación	Tipo	30.06.2018			Valor razonable	
			Importe contratado	Vencimiento (*)	Ineficacia registrada en resultados	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo	6.070.350	2032	-	-	86.893
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo	8.500.000	2025	-	-	113.984
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo	12.000.000	2027	-	-	486.776

Los dos nuevos Swaps por importes nominales de 8.500.000 de euros y 12.000.000 de euros se corresponden a los swaps contratados con anterioridad a la fusión (ver nota 19) por las sociedades Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. asociados al pasivo financiero (ver nota 11).

*W*

*Ag* *CS* *N*

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

31.12.2017

Concepto	Clasificación	Tipo	Importe contratado	Vencimiento (*)	Ineficacia registrada en resultados	Valor razonable	
						Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo	6.070.350	2032	-	-	49.370

Los importes reconocidos durante el ejercicio en el patrimonio neto y en la cuenta de pérdidas y ganancias en relación con las anteriores operaciones de cobertura han sido:

	31.06.2018	31.12.2017
Importe reconocido en patrimonio neto.- Beneficio / (pérdida)	(687.653)	(49.370)
	<u>(687.653)</u>	<u>(49.370)</u>

**15) Situación fiscal**

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

30.06.2018		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	146.839	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	29.048
Organismos de la Seguridad Social	-	10.760
Por conceptos diversos	25	-
	<u>146.864</u>	<u>39.808</u>
31.12.2017		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	51.268	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	63.226
Organismos de la Seguridad Social	-	9.130
Por conceptos diversos	8	-
	<u>51.276</u>	<u>72.356</u>

**Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2013 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2014 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

No obstante, los créditos fiscales derivados de Bases Imponibles Negativas y de deducciones, podrán ser objeto de revisión por un plazo de 10 años desde su generación.

Régimen fiscal especial SOCIMI:

La Sociedad al cumplir los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, el 30 de septiembre de 2014 se acogió al régimen fiscal especial de SOCIMIS, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el impuesto sobre sociedades.

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

Procedemos a detallar la siguiente información:

- 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.

Reserva legal: 218.207

Reserva voluntaria: 30.645

Reserva de fusión: 13.703

Total: 262.555

- 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 2017 y 2016 respectivamente por importe de 1.341.534 euros y 231.514 (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.



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Localización del inmueble	Fecha de adquisición
Calle María de Molina 37 Bis, Madrid	26 de septiembre de 2013
Calle Arturo Soria, 125, Madrid	24 de enero de 2014
Calle Sepúlveda, 17, Alcobendas (Madrid)	22 de agosto de 2014
Carretera de Hospitalet nº 147-149, de Cornellá de Llobregat (Barcelona)	20 de febrero de 2015
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**

La cifra de negocios de la compañía se detalla a continuación

Mercados geográficos	30.06.2018	30.06.2017
Ingresos por arrendamientos	2.049.333	-
Prestación de servicios	100.000	-
	<u>2.149.333</u>	<u>-</u>

Hasta el 30 de junio de 2017 la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad se limitaba a ser cabecera de un holding, por lo que sus ingresos provenían de los dividendos de las dependientes y de los intereses financieros devengados por la financiación a las filiales que se encuentran recogidos en el epígrafe de `ingresos financieros` de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. Por este motivo las cifras no son comparables.

El importe neto de la cifra de negocios al 30 de junio de 2018, está compuesto, en su práctica totalidad, por las rentas obtenidas por esta actividad de arrendamiento, y la refacturación a los arrendatarios de los costes asociados al uso y disfrute de las propiedades (impuestos locales, suministros, gastos de comunidad...). Al 30 de junio de 2018 el desglose por inmueble de los ingresos por arrendamiento de los cinco inmuebles descritos en la nota 7 es como sigue:

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

Ubicación del Inmueble	30.06.2018
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	180.241
Edificio situado en calle Arturo Soria 125, Madrid	737.286
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	932.430
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	301.248
Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	5.580
	<b>2.049.333</b>

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

**b) Cargas sociales**

Su desglose es el siguiente:

	30.06.2018	30.06.2017
Sueldos, salarios y asimilados	471.189	402.888
Seguridad Social	61.243	25.774
	532.432	428.662

El número medio de personas empleadas a 30 de junio de 2018 y 2017, detallado por categorías, es el siguiente:

	30.06.2018	30.06.2017
Alta Dirección	1	1
Dirección	-	-
Otros	8	6
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del 30 de junio de 2018 y 2017, detallado por categorías, el siguiente:

Categorías	2018		2017	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1	-	1	-
Dirección	-	-	2	-
Otros	5	7	1	3
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

**c) Otros gastos de explotación**

	30.06.2018	30.06.2017
Arrendamientos y canones	4.934	50.985
Reparaciones y conservación	174.185	-
Servicios profesionales independientes	179.701	78.877
Transportes	496	722
Primas de seguros	17.118	-
Servicios bancarios y similares	1.161	284
Publicidad,propaganda y relac. públicas	195	1.634
Suministros	47.760	195
Otros servicios	12.048	12.499
Tributos	195.334	359
<b>TOTAL</b>	<b>632.932</b>	<b>145.555</b>

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

**17) Información sobre el medio ambiente**

En general, ni las actividades de la Sociedad provocan impactos negativos de carácter medioambiental ni ha dispuesto de derechos de emisión de gases invernadero, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

**18) Operaciones con partes vinculadas**

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

- Accionistas de la Sociedad, IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. (desde el 5 de noviembre de 2015), D. 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 “persona directivo” es todo miembro de la Alta Dirección de la Sociedad.
- Petroeuropa Red, S.L. y Walid Fakhouri Investments, S.L. al tener administradores comunes.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

El detalle de las operaciones con partes vinculadas al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	30.06.2018	31.12.2017
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	-	4.950
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	4.950
<b>Créditos empresas del Grupo y vinculadas a largo plazo</b>	25.000	15.323.8537
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	3.593.686
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	1.541.791
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	3.282.272
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	6.968.063
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	-	11.745
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	25.000	25.000
- Otros	-	(98.704)
<b>Créditos empresas del Grupo y vinculadas a corto plazo</b>	31.632	2.035.581
- 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
- Petroeuropa Red, S.L.	31.632	-
<b>Cientes, empresas del Grupo y vinculadas</b>	60.500	1.318.136
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	297.535
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	546.810
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	301.739
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	172.052
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	60.500	-
<b>Deudas con empresas del Grupo y vinculadas a corto plazo</b>	-	(29.152)
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	(29.152)
<b>Deudas con empresas del Grupo y vinculadas a largo plazo</b>	(740.544)	-
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	(740.544)	-

El detalle de las transacciones con partes vinculadas al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	30.06.2018	31.12.2017
<b>Arrendamientos y cánones</b>	-	(88.495)
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	(88.495)
<b>Prestación de servicios</b>		
-Walid Fakhouri Investments, S.L.	100.000	-
<b>Ingresos empresas del Grupo y vinculadas</b>	5.381	2.707.737
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	166.282
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	993.889
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	1.201.547
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	346.319
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	5.381	-

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

Instrumentos de patrimonio

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad no tiene instrumentos de patrimonio, debido al proceso de fusión por absorción descrito en la nota 19.

La información relativa a las participaciones en empresas del grupo a 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Nombre	% Participación directa	Capital	Resultado del ejercicio	Reservas y resultados negativos de 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	519.129,00	207.091	(103.528)	9.181.692	594.029	8.559.000
Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	100%	6.750.000	391.499,00	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
<b>TOTAL</b>							<b>1.274.925</b>	<b>19.762.000</b>

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

Todas las sociedades participadas tenían 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.

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

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 encargo las tasaciones de los inmuebles de las sociedades participadas a un experto independiente a 31 de diciembre de 2017. Los Administradores de la Sociedad tuvieron en cuenta las citadas tasaciones a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones que la Sociedad mantenía a 31 de diciembre de 2017 en sus participadas. Como resultado de estos análisis no surgió 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 fueron 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.

**19) Combinaciones de negocios**

Con fecha 21 de junio de 2018 se ha escriturado la operación de fusión por absorción de las siguientes sociedades Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.A., Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.A., Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Jaba VI Inversiones Inmobiliarias, S.A. (sociedades absorbidas), por parte de JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente). La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas que se extinguen se considerarán realizadas, a efectos contables, por la sociedad absorbente, es el 1 de enero de 2018.

Los activos y pasivos reconocidos por su valor contable en la fecha de fusión han sido los siguientes:

JABA Inversiones Inmobiliarias, S.A.

Balance de situación al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2017

	31.12.17		31.12.17
<b>Activo no corriente</b>	<b>7.412.747</b>	<b>Patrimonio neto</b>	<b>3.627.809</b>
Inversiones inmobiliarias	7.069.308	Fondos propios	3.627.809
Inversiones financieras a largo plazo en empresas del grupo y vinculadas	291.702	<b>Pasivo no corriente</b>	<b>3.406.024</b>
Inversiones financieras a largo plazo	51.737	Deudas a largo plazo	95.706
<b>Activo corriente</b>	<b>52.270</b>	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	3.310.318
Existencias	13.870	<b>Pasivo corriente</b>	<b>431.184</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	18.768	Deudas a corto plazo	15.518
Inversiones financieras a corto plazo en empresas del grupo y vinculadas	18.720	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a corto plazo	97.343
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	912	Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar	318.323
<b>Total Activo</b>	<b>7.465.017</b>	<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>	<b>7.465.017</b>

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

Como consecuencia del reconocimiento de los activos y pasivos anteriormente mencionados y del proceso de fusión, se ha puesto de manifiesto una reserva de importe (720.610) euros de acuerdo con el siguiente detalle:

	Importe
Valor de la inversión	(4.450.000)
Activos netos incorporados	3.627.809
Otros ajustes de fusión	101.581
Reservas	(720.610)

**JABA II Inversiones Inmobiliarias, S.A.**

**Balance de situación al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2017**

	31.12.17		31.12.17
<b>Activo no corriente</b>	<b>18.499.571</b>	<b>Patrimonio neto</b>	<b>9.181.691</b>
Inversiones inmobiliarias	18.499.571	Fondos propios	9.285.220
<b>Activo corriente</b>	<b>808.182</b>	Ajustes por cambio de valor(op.cobertura)	(103.529)
Deudores y otras cuentas a cobrar	14.528	<b>Pasivo no corriente</b>	<b>7.940.156</b>
Inversiones financieras a corto plazo en empresas del grupo y vinculadas	4.095	Deudas a largo plazo	5.931.804
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	789.559	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	2.005.352
<b>Total Activo</b>	<b>19.307.753</b>	Otras deudas	3.000
		<b>Pasivo corriente</b>	<b>2.185.906</b>
		Deudas a corto plazo	1.425.717
		Deudas con empresas del grupo y vinculadas a corto plazo	150.267
		Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar	609.922
		<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>	<b>19.307.753</b>

Como consecuencia del reconocimiento de los activos y pasivos anteriormente mencionados y del proceso de fusión, se ha puesto de manifiesto una reserva de importe 726.220 euros de acuerdo con el siguiente detalle:

	Importe
Valor de la inversión	(8.559.000)
Activos netos incorporados	9.285.220
Reservas	726.220

W

N

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

JABA III Inversiones Inmobiliarias, S.A.

Balance de situación al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2017

	31.12.17		31.12.17
<b>Activo no corriente</b>	<b>20.893.246</b>	<b>Patrimonio neto</b>	<b>6.912.157</b>
Inversiones inmobiliarias	20.439.829	Fondos propios	7.405.997
Inversiones en empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	175.478	Ajustes por cambio de valor(op.cobertura)	(493.840)
Inversiones financieras a largo plazo	277.939	<b>Pasivo no corriente</b>	<b>12.728.361</b>
		Deudas a largo plazo	9.446.089
<b>Activo corriente</b>	<b>638.319</b>	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	3.282.272
Deudores y otras cuentas a cobrar	677	<b>Pasivo corriente</b>	<b>1.891.047</b>
Inversiones financieras a corto plazo en empresas del grupo y vinculadas	43.561	Deudas a corto plazo	1.446.851
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	594.081	Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar	444.196
<b>Total Activo</b>	<b>21.531.565</b>	<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>	<b>21.531.565</b>

Como consecuencia del reconocimiento de los activos y pasivos anteriormente mencionados y del proceso de fusión, se ha puesto de manifiesto una reserva de importe 725.128 euros de acuerdo con el siguiente detalle:

	Importe
Valor de la inversión	(6.750.000)
Activos netos incorporados	7.405.997
Otros ajustes de fusión	69.131
Reservas	725.128



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

JABA IV Inversiones Inmobiliarias, S.A.

Balance de situación al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2017

	31.12.17		31.12.17
<b>Activo no corriente</b>	<b>7.442.789</b>	<b>Patrimonio neto</b>	<b>(714.571)</b>
Inversiones inmobiliarias	7.442.789	Fondos propios	(714.571)
<b>Activo corriente</b>	<b>446.807</b>	<b>Pasivo no corriente</b>	<b>7.696.077</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	434.961	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	7.696.077
Inversiones financieras a corto plazo en empresas del grupo y vinculadas	9.426	<b>Pasivo corriente</b>	<b>908.090</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.420	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	7.147
<b>Total Activo</b>	<b>7.889.596</b>	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a corto plazo	719.698
		Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	181.245
		<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>	<b>7.889.596</b>

Como consecuencia del reconocimiento de los activos y pasivos anteriormente mencionados y del proceso de fusión, se ha puesto de manifiesto una reserva de importe (717.037) euros de acuerdo con el siguiente detalle:

	Importe
Valor de la inversión	(3.000)
Activos netos incorporados	(714.571)
Otros ajustes de fusión	534
Reservas	(717.037)

**20) Consejo de Administración y Alta Dirección**

Durante el ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018, los administradores han percibido una retribución total por su cargo por importe de 30.000 euros. Adicionalmente, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (vicepresidente del Consejo 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 245.000 euros (284.847 a 30 al 30 de junio de 2017) y se compone de los siguientes conceptos e importes:

	30.06.2018	30.06.2017
Sueldos	245.000	284.847
Dietas	36.000	36.013
	281.000	320.860

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2018**

Al 30 de junio de 2018 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 ejecutar.

**Operaciones con Administradores**

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a que se refieren los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

La Sociedad tiene contratada un póliza de responsabilidad civil de Administradores cuyo coste anual asciende a 3.768 Euros.

**21) Otra información**

Plantilla: El número medio y de cierre de personas empleadas durante el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio anual de 2017 ha sido de 14 personas y 7 respectivamente.

No existe personal empleado con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

Remuneración del ejercicio a los auditores: los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2017 han ascendido a 17.240 euros. Los honorarios devengados por los auditores durante el ejercicio 2018 por otros conceptos han ascendido a 6.500 euros (26.416 euros en 2017).

Avales: A 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tiene avales entregados a terceros.

**22) Hechos posteriores al cierre**

Con posterioridad al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y hasta la fecha de emisión del informe de revisión limitada, no se ha producido ningún hecho relevante que deba ser incluido en los estados financieros intermedios.

↙

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS E INFORME DE GESTIÓN**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, Los Administradores de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. han formulado los estados financieros intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y notas explicativas) de la Sociedad correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018.


Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas explicativas, que se extiende en las páginas número 1 a 40.

Madrid, 19 de septiembre de 2018




---

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



---

D. Nadia Samara Al-Hadidi  
Consejera



---

D.ª M.ª Gema Sanz Sanz  
Consejera

---

D. Ignacio Aragón Alonso  
Consejero






## Al Consejo de Administración de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI SA

D. César del Riego y de Fuentes, secretario del consejo de administración de la mercantil dice que:

El miembro del Consejo de Administración, D. Ignacio Aragón Alonso, excusó su presencia en la reunión del Consejo de Administración que tuvo en el lugar el pasado 19/09/2018 por encontrarse fuera del territorio nacional, razón por la cual tampoco pudo firmar los Estados Financieros Intermedios, que han quedado sin embargo firmados por la totalidad del resto de los Consejeros, lo que afirmo en Madrid a 28 de septiembre de 2018, para todos los efectos que fueran pertinentes.



Fdo.: César del Riego  
Secretario del Consejo de Administración  
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI SA

