

Madrid, a 29 de abril de 2019

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), , por medio de la presente, JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. (en adelante, “la Sociedad”) publica la siguiente información:

- Informe de Auditoría Independiente de las Cuentas Anuales de la Sociedad, correspondientes al Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- Cuentas Anuales de la Sociedad, correspondientes al Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión.
- El Informe sobre la Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de la Información Financiera de la Sociedad, que ha sido revisado y modificado desde su última publicación el 26 de abril de 2018, y es por tanto que se adjunta nueva versión.

Quedamos a su disposición para tantas aclaraciones procedan.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.



D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.

Consejero Delegado.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2018

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades* de nuestro informe, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

Según se indica en la nota 11 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene a 31 de diciembre de 2018 dos préstamos concedidos por la entidad de crédito Caixabank por importe total de 14.732.500 euros, de los que 13.062.900 euros se encuentran registrados dentro del pasivo no corriente. Estas deudas provienen de dos de las entidades que han sido 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 a la fusión, pero al no haberse finalizado dichas negociaciones, de acuerdo con la normativa contable vigente, la deuda debería haberse registrado al 31 de diciembre 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 13.062.900 euros, respectivamente.

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

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

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

Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre la Nota 2.f de la memoria y sobre la salvedad descrita en el párrafo de "Fundamentos de la opinión con salvedades" que daría lugar al registro de un fondo de maniobra negativo por importe de 13.847.140 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 de la memoria 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 estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Además de los aspectos descritos en las secciones *Fundamento de la opinión con salvedades* e *Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento*, hemos determinado que junto al aspecto que se describe a continuación son los aspectos más relevantes de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se recoge en la nota 7 de la memoria adjunta al 31 de diciembre de 2018, en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", se incluyen bienes en régimen de arrendamiento por importe neto de 57.766 miles de euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4 c) de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2018 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y otras variables en condiciones de incertidumbre. Dada la relevancia e incertidumbre asociada a los juicios y estimaciones involucrados, así como, el importe significativo de este epígrafe, hemos considerado el deterioro de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos obtenido las tasaciones más recientes de cada uno de los bienes de la Sociedad, se ha evaluado la competencia, independencia e integridad de los valoradores externos, se ha determinado que la dirección ha aplicado adecuadamente los requerimientos del marco de información financiera aplicable relativos a la realización de las estimaciones y hemos evaluado el modo en que se han realizado las estimaciones contenidas en las citadas tasaciones. Para ello hemos comparado las proyecciones para los ejercicios futuros consideradas en las mismas con los contratos formalizados con sus arrendatarios, viendo que son congruentes. Así mismo, hemos revisado que las hipótesis empleadas y el método empleado para la evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a dichas estimaciones son razonables.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

23 de abril de 2019



LABAL INVERSA

LABAL INVERSA

Cuentas Anuales

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Balance al
31 de diciembre de 2018
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2018	31.12.2017
ACTIVO NO CORRIENTE		58.264.888	40.205.506
Inmovilizado intangible	5	84	2.826
Aplicaciones informáticas		84	2.826
Inmovilizado material	6	209.201	112.050
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		201.301	112.050
Inmovilizado en curso y anticipos		7.900	-
Inversiones inmobiliarias	7	57.766.123	4.987.487
Terrenos		33.001.239	1.341.945
Construcciones		23.015.809	3.645.542
Instalaciones técnicas, y otros		1.749.075	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8, 19	25.000	35.085.853
Instrumentos de patrimonio		-	19.762.000
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo		25.000	15.323.853
Inversiones financieras a largo plazo	8	264.480	17.290
Otros activos financieros		264.480	17.290
ACTIVO CORRIENTE		1.918.840	4.206.256
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	8.269	1.591.355
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	8	8.244	-
Cientes, empresas del grupo y asociadas		-	1.318.136
Deudores varios		-	221.943
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	25	51.276
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	19	-	2.035.881
Otros activos financieros		-	2.035.881
Inversiones financieras a corto plazo	8	376.532	370.000
Otros activos financieros		376.532	370.000
Periodificaciones a corto plazo		14.600	1.211
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.519.439	207.809
Tesorería		1.519.439	207.809
TOTAL ACTIVO		60.183.728	44.411.762
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO	Nota	31.12.2018	31.12.2017
Fondos propios	10	34.445.405	35.247.288
Capital		35.191.786	35.296.658
Capital		33.060.000	31.718.466
Capital escriturado	10 a)	33.060.000	31.718.466
Reservas		262.556	80.867
Legal y estatutarias	10 b)	218.207	68.474
Otras reservas	10 c)	30.646	12.393
Reserva de fusión	20	13.703	-
Otras aportaciones de socios	10 a)	2.000.000	2.000.000
Resultado del ejercicio	3	(130.770)	1.497.325
Ajustes por cambios de valor	14	(746.381)	(49.370)
Operaciones de cobertura	14	(746.381)	(49.370)
PASIVO NO CORRIENTE		23.035.243	8.632.999
Deudas a largo plazo	11	23.035.243	8.632.999
Deuda con entidades de crédito		20.672.947	8.500.295
Derivados		746.381	49.370
Otros pasivos financieros		1.615.915	83.334
PASIVO CORRIENTE		2.703.080	531.475
Deudas a corto plazo	11	2.334.338	373.904
Deuda con entidades de crédito		2.317.451	357.554
Otros pasivos financieros		16.887	16.350
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	19	-	29.152
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13	368.742	128.419
Proveedores		-	1.799
Acreedores varios	11	199.378	54.264
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	11	11.972	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	146.371	72.356
Anticipos de clientes	11	11.021	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		60.183.728	44.411.762

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado el
el 31 de diciembre 2018
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	17 a)	3.846.627	2.710.135
Prestaciones de servicios		3.846.627	2.710.135
Otros ingresos de explotación:		13.387	59.249
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		13.387	59.249
Gastos de personal:	17 b)	(988.589)	(876.916)
Sueldos, salarios y asimilados		(882.467)	(815.744)
Cargas sociales		(106.122)	(61.172)
Otros gastos de explotación		(1.332.300)	(342.042)
Servicios exteriores	17 c)	(938.435)	(341.256)
Tributos	17 c)	(393.456)	(359)
Otros gastos de gestión corriente		(409)	(427)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(1.011.257)	(23.783)
Otros resultados		15.429	209
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		543.296	1.526.852
Ingresos financieros:		327	43
De valores negociables y otros instrumentos financieros		327	43
De terceros	8	327	43
Gastos financieros:		(674.393)	(29.570)
Por deudas con terceros		(674.393)	(29.570)
RESULTADO FINANCIERO		(674.066)	(29.527)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(130.770)	1.497.325
RESULTADO DEL EJERCICIO		(130.770)	1.497.325

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre 2018
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(130.770)	1.497.325
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por coberturas de flujos de efectivos		(99.642)	(49.370)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(99.642)	(49.370)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(230.412)	1.447.955

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	<u>Nota</u>	<u>Capital escriturado</u>	<u>Reservas</u>	<u>Reserva voluntaria</u>	<u>Resultado de ejercicios anteriores</u>	<u>Otras aportaciones de socios</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Reserva de fusión</u>	<u>Ajustes por cambios de valor</u>	<u>TOTAL</u>
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017		18.309.401	-	-	(372.355)	-	684.737	-	-	18.621.783
Total ingresos y gastos reconocidos							1.497.325	-	(49.370)	1.447.955
Operaciones con socios o propietarios:										
Aumento de capital		13.409.065	-	-	-	-	-	-	-	13.409.065
Aportaciones de socios		-	-	-	-	2.000.000	-	-	-	2.000.000
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	(231.514)	-	-	-	-	(231.514)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	68.474	12.393	603.869	-	(684.737)	-	-	(1)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017		31.718.466	68.474	12.393	-	2.000.000	1.497.325	-	(49.370)	35.247.288
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018	14	31.718.466	68.474	12.393	-	2.000.000	1.497.325	-	(49.370)	35.247.288
Total ingresos y gastos reconocidos							(130.770)	-	(99.642)	(230.412)
Operaciones con socios o propietarios:										
Aumento de capital	10	1.341.534	-	-	-	-	-	-	-	1.341.534
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	(1.341.534)	-	-	(1.341.534)
Otras variaciones de patrimonio neto	10 y 20	-	149.733	18.253	-	-	(155.791)	13.703	(597.369)	(571.471)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018		33.060.000	218.207	30.646	-	2.000.000	(130.770)	13.703	(746.381)	34.445.405

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el el 31 de diciembre 2018 (expresado en euros)

	Nota	31.12.2018	31.12.2017
		<u>1.538.266</u>	<u>(734.791)</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(130.770)	1.497.325
Ajustes del resultado:		1.685.323	(1.689.384)
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	1.011.257	23.783
Ingresos por dividendos (-)		-	(1.274.925)
Ingresos financieros (-)	8	(327)	(437.812)
Gastos financieros (+)		674.393	29.570
Cambios en el capital corriente:		649.540	(743.155)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		264.950	(704.081)
Otros activos corrientes (+/-)		32.572	-
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		322.004	(39.074)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		30.014	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(665.828)	170.423
Pagos de intereses (-)		(666.155)	(14.620)
Cobros de dividendos (+)		-	185.000
Cobros de intereses (+)		327	43
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(530.359)	(10.411.791)
Pagos por inversiones (-):		(530.359)	(10.411.791)
Empresas del grupo y asociadas		-	(4.938.692)
Inmovilizado material		(116.652)	(100.846)
Inversiones inmobiliarias		(161.603)	(4.998.539)
Otros activos financieros		(252.104)	(373.714)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		303.723	10.735.251
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	2.000.000
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	2.000.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(1.083.249)	8.950.415
Emisión:		792.573	8.950.415
Deudas con entidades de crédito (+)		-	8.842.879
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		-	24.202
Otras deudas (+)		792.573	83.334
Devolución y amortización de:		(1.875.822)	-
Deudas con entidades de crédito (-)		(1.875.822)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	(215.164)
Dividendos (-)		-	(215.164)
Variación de efectivo por combinaciones de negocios		1.386.972	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.311.630	(411.331)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		207.809	619.140
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.519.439	207.809

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre 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 SOCIM 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 parte de 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. (ver nota 20).

2) Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales de Jaba I inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuestas por las notas 1 a 23, 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 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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

efectivo correspondientes al ejercicio

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.

Las cuentas anuales formulados por los administradores serán sometidos a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

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 se 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.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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 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

Las cuentas anuales adjuntas 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 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 las cuentas anuales adjuntas 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2018

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

- **Valoración de 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.

- **Impuestos sobre beneficios**

La Sociedad esta 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 cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio a 31 de diciembre de 2018, las correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2017. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Las cifras del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018 no son comparativas respecto a los datos 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 (Notas 1 y 20).

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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 las presentes cuentas anuales.

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 las cuentas anuales 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 que se ha llevado a cabo en el presente ejercicio, 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 las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2018 que los Administradores someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>2018</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias - pérdidas	<u>(130.771)</u>
Total	<u>(130.771)</u>
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(130.771)</u>
Total	<u>(130.771)</u>

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	-	-	-

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

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales 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.

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 incurren.

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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 pérdidas y ganancias.

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 (33 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.

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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2018

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 31 de diciembre 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 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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

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.

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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2018

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 31 de diciembre 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 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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 (perdidas)/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 (perdidas)/ 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.

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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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, 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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 las cuentas anuales 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.

Las cuentas anuales 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 las cuentas anuales.

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 con lo previsto en las correspondientes normas.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2018

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 con fiabilidad, y

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

5) Inmovilizado intangible

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

	<u>Aplicaciones informáticas</u>
Valores brutos	
Saldo a 10.1.17	8.311
Altas	
Saldo a 31.12.17	8.311
Altas	
Saldo a 31.12.18	8.311
Amortización acumulada	
Saldo a 10.1.17	(2.742)
Dotación a la amortización	(2.743)
Saldo a 31.12.17	(5.485)
Dotación a la amortización	(2.742)
Saldo a 31.12.18	(8.227)
Valor Neto Contable a 31.12.17	2.826
Valor Neto Contable a 31.12.18	84

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

A 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	<u>Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material</u>	<u>Inmovilizado en curso y anticipos.</u>	<u>Total inmovilizado material</u>
Valores brutos			
Saldo a 10.1.17	22.439	-	22.439
Altas	100.847	-	100.847
Saldo a 31.12.17	123.286	-	123.286
Altas	108.752	7.900	116.652
Saldo a 31.12.18	232.038	7.900	239.938
Amortización acumulada			
Saldo a 10.1.17	(739)	-	(739)
Dotación a la amortización	(10.497)	-	(10.497)
Saldo a 31.12.17	(11.236)	-	(11.236)
Dotación a la amortización	(19.502)	-	(19.502)
Saldo a 31.12.18	(30.737)	-	(30.737)
Valor Neto Contable a 31.12.17	112.050	-	112.050
Valor Neto Contable a 31.12.18	201.301	7.900	209.201

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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

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

7) Inversiones inmobiliarias

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

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otros	Total
Valores brutos				
Saldo al 01.01.17	-	-	-	-
Altas	1.341.945	3.656.594	-	4.998.539
Saldo al 31.12.17	1.341.945	3.656.594	-	4.998.539
Altas por fusión	31.659.294	22.298.172	2.068.899	56.026.365
Altas	-	161.603	-	161.603
Saldo al 31.12.18	33.001.239	26.116.369	2.068.899	61.186.507
Amortización acumulada				
Saldo al 01.01.17	-	-	-	-
Dotación a la amortización	-	(11.052)	-	(11.052)
Saldo al 31.12.17	-	(11.052)	-	(11.052)
Altas por fusión	-	(2.307.632)	(112.686)	(2.420.318)
Dotación a la amortización	-	(781.875)	(207.138)	(989.013)
Saldo al 31.12.18	-	(3.100.560)	(319.824)	(3.420.384)
Valor Neto Contable al 31.12.17	1.341.945	3.645.542	-	4.987.487
Valor Neto Contable al 31.12.18	33.001.239	23.015.809	1.749.075	57.766.123

La práctica totalidad de las altas del ejercicio se corresponden a la incorporación de los saldos provenientes de las sociedades absorbidas (ver nota 20) por 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).

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

- 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. Para la adquisición de este inmueble, se formalizó una hipoteca con la sociedad vendedora (Nota 11).

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 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 17).

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.

En el ejercicio 2018, las inversiones inmobiliarias han aportado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 3.646.627 euros (Nota 17.a).

El número de metros cuadrados alquilados al 31 de diciembre de 2018 representa un 55,8 % del total de las oficinas disponibles para su alquiler en los edificios (81,2% en 2017).

El importe de los cobros futuros mínimos por los contratos de arrendamientos firmados al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	31.12.18	31.12.17
Menos de 1 año	2.279.583	402.495
Entre 1 y 5 años	2.366.031	1.207.485
Más de 5 años (*)	-	-
Total	4.645.614	1.609.980

(*) 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. La Sociedad estima la renovación de todos los arrendamientos.

El contrato con el único inquilino del edificio situado en c/Arturo Soria 125 ha finalizado el 31 de agosto de 2018. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el activo se encuentra disponible para la venta. La Sociedad ha contratado los servicios de Cushman & Wakefield, reconocido operador en el mercado inmobiliario, como asesor y coordinador del proceso de venta.

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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

A 31 de diciembre 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.

Los Administradores de la Sociedad han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2018	Método de Valoración	Tasa de Actualización	Años actualizados
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	10.370.000	7.088.810	Comparables en renta (rentabilidad del 4,50%)	-	-
Edificio situado en calle Arturo Soria 125, Madrid	21.630.000	18.291.521	Comparables en renta (rentabilidad del 4,75%)	-	-
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	20.730.000	20.238.328	Comparables en renta (rentabilidad del 5,50%)	-	-
Complejo inmobiliario situado en Barcelona	8.150.000	7.111.305	Comparables en renta (rentabilidad del 6,75%)	-	-
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	6.101.000	5.036.160	Descuento de flujos de caja	7,50%	4 años + su valor terminal
Total	66.981.000	57.766.123			

Las hipótesis clave utilizadas para el cálculo del valor en uso al 31 de diciembre 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.

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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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:

	31.12.2018		31.12.2017	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Créditos a empresas del grupo (nota 18)	25.000	-	15.323.853	2.035.881
Inversiones financieras	264.480	376.532	17.290	370.000
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	8.244	-	-
Clientes empresas del grupo (nota 18)	-	-	-	1.318.136
Otros deudores	-	-	-	221.943
Total activos financieros	289.480	384.776	15.341.143	3.945.960

a) Clasificación por vencimientos

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

	2019	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Créditos a empresas del grupo	-	25.000	-	-	-	-	25.000
Inversiones financieras	376.532	-	-	-	-	-	376.532
Depósitos y fianzas constituidas	-	264.480	-	-	-	-	264.480
Otros deudores	8.244	-	-	-	-	-	8.244
	384.776	289.480	-	-	-	-	674.256

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
Clientes empresas del grupo	1.318.136	-	-	-	-	-	1.318.136
Otros deudores	221.943	-	-	-	-	-	221.943
	3.945.960	-	377.290	-	-	14.963.853	19.287.103

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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	31.12.18	31.12.17
Cientes, empresas del grupo y asociadas (ver nota 18)	-	1.318.136
Deudores varios	8.244	221.943
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	25	51.276
Total	8.269	1.591.355

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

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 1.341.534 euros, mediante la emisión de 1.341.534 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 31 de diciembre de 2018 con una participación superior al 5% es el siguiente:

	% de participación
	2018
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	6%
IQBAL Holdings Europe, S.á.r.L.	88%

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

**Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018**

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 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 esta reserva no se encontraba completamente constituida.

c) Reserva voluntarias

El importe de 30.646 euros al 31 de diciembre de 2018 (12.393 euros al 31 de diciembre de 2017), son de libre disposición

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	31.12.18	31.12.17
Beneficio atribuible a accionistas	(130.770)	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	-	-

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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:

	31.12.2018	31.12.2017
<u>Deudas a largo plazo</u>		
Deudas con entidades de crédito	20.672.947	8.500.295
Derivados de cobertura	746.381	49.370
Fianzas y depósitos l/p recibidos	407.677	83.334
Otras deudas (nota 19)	1.208.238	-
Total no corriente	23.035.243	8.632.999
<u>Deudas a corto plazo</u>		
Proveedores y acreedores	199.378	56.063
Deudas con entidades de crédito	2.317.451	357.554
Otras deudas a corto plazo	39.880	16.350
Total corriente	2.556.709	429.967

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	2.309.529	2.497.682	2.143.610	2.710.523	11.011.603	20.672.947
Derivados	-	-	746.381	-	-	746.381
Fianzas y depósitos recibidos a l/p	-	-	407.677	-	-	407.677
Otras deudas a l/p	-	-	1.208.238	-	-	1.208.238
	2.309.529	2.497.682	4.505.906	2.710.523	11.011.603	23.035.243

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
	-	-	-	132.704	8.500.295	8.632.999

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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 I)), la Sociedad ha asumido los pasivos financieros con entidades de crédito de las sociedades absorbidas.

31.12.18							
Entidad	Préstamo	Deuda pendiente de pago 31.12.2018	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
Banco Santander	7.150.000	6.457.898	6.100.398	357.500	08/11/2032	Euribor +2%	126.355
Caixabank	1.800.000	1.800.000	1.509.649	290.351	31/07/2024	Euribor +1,3%	23.287
Caixabank	8.500.000	5.895.100	5.045.100	850.000	25/12/2025	Euribor a 6mes	81.016
Caixabank	12.000.000	8.837.400	8.017.800	819.600	29/09/2027	Euribor a 6mes	188.075
Total	29.450.000	22.990.398	20.672.947	2.317.451			418.732

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
Total	8.950.000	8.857.849	8.500.295	357.554			29.570

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 y exigibles a 31 de diciembre de cada ejercicio son los siguientes:

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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Al 31 de diciembre de 2018 y 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 Caixabank con un tipo de interés variable de Euribor a 6 meses + margen de 1,25% con vencimiento el 25 de diciembre de 2026 (nota 2.f).
- 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 (nota 2.f).

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:

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%.

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 2018 y 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 2018 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.

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 ejercicio 2018 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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

	31.12.18	31.12.17
Tipo de interés fijo	-	-
Tipo de interés variable	22.990.398	8.857.849
Total	22.990.398	8.857.849

No existe riesgo de tipo de cambio.

13) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	31.12.18	31.12.17
Proveedores	-	1.799
Acreedores varios	199.378	54.264
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	11.972	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	146.371	72.356
Anticipos de clientes	11.021	-
Total	368.742	128.419

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:

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	33,55	18,74
Ratio de operaciones pagadas	31,63	18,56
Ratio de operaciones pendientes de pago	29,50	23,50

	2018	2017
	Importe	Importe
Total pagos realizados	1.536.125	565
Total pagos pendientes	100.450	20.598

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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 31 de diciembre de 2018 es negativo en 130.137 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 31 de diciembre de 2018 se minorra el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 130.137 euros, registrándose la contrapartida en el epígrafe de Otras deudas a largo plazo.

	31.12.18	
	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,25%)	6.070.350	(130.137)
	6.070.350	(130.137)

- 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 31 de diciembre de 2018 es 128.341 euros. Los administradores consideran que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registra la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 31 de diciembre de 2018 se disminuye el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 128.341 euros. Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha sido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2018 ascienden a 49.279 euros.

	31.12.18	
	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 0,75%)	6.800.000	(128.341)
	6.800.000	(128.341)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado****el 31 de diciembre de 2018**

- 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 31 de diciembre de 2018 es negativo en 487.904 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 31 de diciembre de 2018 se disminuye el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 487.903 euros. Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2018 ascienden a 164.243 euros.

31.12.18	
Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,45%)	(487.903)
9.556.800	(487.903)

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 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

31.12.2018							
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	-	-	130.137
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo	8.500.000	2025	-	-	128.341
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo	12.000.000	2027	-	-	487.903

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).

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018**

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:

	31.12.2018	31.12.2017
Importe reconocido en patrimonio neto.- Beneficio / (pérdida)	(746.381)	(49.370)
	(746.381)	(49.370)

15) Situación fiscal

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

31.12.2018		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	86.147
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	51.588
Organismos de la Seguridad Social	-	8.636
Por conceptos diversos	25	-
	25	146.371

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	-
	51.276	72.356

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 31 de diciembre 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.

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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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.

16) 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.

- 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

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.

17) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocios de la compañía se detalla a continuación

	31.12.2018	31.12.2017
Ingresos por dividendos	-	1.274.925
Ingresos por intereses	-	437.769
Ingresos por arrendamientos	3.646.627	-
Prestación de servicios	200.000	997.441
	<u>3.846.627</u>	<u>2.710.135</u>

Durante el ejercicio 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 y de los contratos por prestación de servicios fundamentalmente.

Los ingresos por dividendos estaban constituidos por los dividendos recibidos en 2017 con cargo al resultado del ejercicio 2016 por parte de las sociedades que formaban el grupo con anterioridad a la fusión, Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. por 594.029 euros y 680.3896 euros, respectivamente.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

En cuanto al ingreso por intereses, correspondían a los intereses devengados tanto por los préstamos concedidos a empresas que formaban el grupo por la Sociedad, como por los préstamos que, desde 15 de junio de 2015, la Sociedad tenía cedido el crédito por parte de su socio anterior D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri.

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

El importe neto de la cifra de negocios al 31 de diciembre de 2018 está compuesto, fundamentalmente, 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 31 de diciembre de 2018 el desglose por inmueble de los ingresos por arrendamiento de los cinco inmuebles descritos en la nota 7 es como sigue:

Ubicación del Inmueble	31.12.2018
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	322.573
Edificio situado en calle Arturo Soria 125, Madrid	1.005.507
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	1.858.981
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	403.048
Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	56.518
	3.646.627

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios registrados en el ejercicio 2018, provienen de un contrato de gestión firmado con la sociedad WALID FAKHOURI INVESTMENTS, S.L.

b) Cargas sociales

Su desglose es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
Sueldos, salarios y asimilados	882.467	815.744
Seguridad Social	106.122	61.172
	988.589	876.916

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2018 y 2017, detallado por categorías, es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
Alta Dirección	1	1
Otros	10	6
Total	11	7

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018**

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del 31 de diciembre de 2018 y 2017, detallado por categorías, el siguiente:

Categorías	2018		2017	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1	-	1	-
Otros	6	4	5	6
Total	7	4	6	6

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

c) Otros gastos de explotación

	31.12.2018	31.12.2017
Gastos investigación y desarrollo ejerc.	600	-
Arrendamientos y canones	10.661	105.893
Reparaciones y conservación	403.895	2.270
Servicios profesionales independientes	354.782	184.954
Transportes	1.168	902
Primas de seguros	36.349	18.160
Servicios bancarios y similares	2.594	421
Publicidad, propaganda y relac. públicas	3.439	7.021
Suministros	105.768	374
Otros servicios	19.179	21.261
Tributos	393.456	359
Otros gastos de gestión corriente	409	427
TOTAL	1.332.300	342.042

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).

18) 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.

19) 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).

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

- 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 directiva” es todo miembro de la Alta Dirección de la Sociedad.
- Petroeuropa Red, S.L. y Walid Fakhouri Investments, S.L. al tener administradores comunes.

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

	31.12.2018	31.12.2017
Inversiones financieras a largo plazo	-	4.950
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	4.950
Créditos empresas del Grupo y vinculadas a largo plazo	25.000	153.238.537
- 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)
Créditos empresas del Grupo y vinculadas a corto plazo	32.432	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.	32.432	-
Clientes, empresas del Grupo y vinculadas	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.	-	-
Deudas con empresas del Grupo y vinculadas a corto plazo	-	(29.152)
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	(29.152)
Deudas con empresas del Grupo y vinculadas a largo plazo	1.208.238	-
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	1.208.238	-

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

	31.12.2018	31.12.2017
Arrendamientos y cánones	-	(88.495)
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	(88.495)
Prestación de servicios	200.000	-
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	200.000	-
Ingresos empresas del Grupo y vinculadas	8.238	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.	8.238	-

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.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Instrumentos de patrimonio

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tiene instrumentos de patrimonio, debido al proceso de fusión por absorción descrito en la nota 20.

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
TOTAL							1.274.925	19.762.000

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 ascendieron a 449.317 euros). 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 ascendieron a 1.484.962. 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 ascendieron a 1.966.989 euros. 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

La sociedad Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U. se constituyó el 26 de septiembre de 2014 con un capital social de 3.000 euros. Con fecha 20 de febrero de 2015, la sociedad adquirió el complejo "Cityparq Ronda de Dalt" situado en la Carretera de Hospitalet nº 147-149, de Cornellá de Llobregat, provincia de Barcelona, que registró como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. A 31 de diciembre de 2017 no tuvo ingresos. A 31 de diciembre de 2016 el inmueble dejó de estar arrendado y durante parte del año 2017 la sociedad realizó diversos trabajos de mejora del inmueble. Una vez finalizadas las obras en agosto de 2017 la sociedad llevó 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.

20) 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 IV 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 01 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
Activo no corriente	7.412.747	Patrimonio neto	3.627.809
Inversiones inmobiliarias	7.069.308	Fondos propios	3.627.809
Inversiones financieras a largo plazo en empresas del grupo y vinculadas	291.702	Pasivo no corriente	3.406.024
Inversiones financieras a largo plazo	51.737	Deudas a largo plazo	95.706
Activo corriente	52.270	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	3.310.318
Existencias	13.870	Pasivo corriente	431.184
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
Total Activo	7.465.017	Total Patrimonio Neto y Pasivo	7.465.017

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre 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 negativo de 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
Activo no corriente	18.499.571	Patrimonio neto	9.181.691
Inversiones inmobiliarias	18.499.571	Fondos propios	9.285.220
Activo corriente	808.182	Ajustes por cambio de valor(op.cobertura)	(103.529)
Deudores y otras cuentas a cobrar	14.528	Pasivo no corriente	7.940.156
Inversiones financieras a corto plazo en empresas del grupo	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
Total Activo	19.307.753	Otras deudas	3.000
		Pasivo corriente	2.185.906
		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
		Total Patrimonio Neto y Pasivo	19.307.753

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre 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
Activo no corriente	20.893.246	Patrimonio neto	6.912.157
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	Pasivo no corriente	12.728.361
		Deudas a largo plazo	9.446.089
Activo corriente	638.319	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	3.282.272
Deudores y otras cuentas a cobrar	677	Pasivo corriente	1.891.047
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
Total Activo	21.531.565	Total Patrimonio Neto y Pasivo	21.531.565

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 IV Inversiones Inmobiliarias, S.A.

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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 negativo de 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)

21) Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2018, los administradores han percibido una retribución total por su cargo por importe de 60.000 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 490.000 euros (594.959 a 31 de diciembre de 2017) y se compone de los siguientes conceptos e importes:

	31.12.2018	31.12.2017
Sueldos	490.000	594.959
Dietas	60.000	36.000
	<u>550.000</u>	<u>630.959</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto al personal de alta dirección ni los administradores.

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

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

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.

22) Otra información

Remuneración del ejercicio a los auditores: los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2018 han ascendido a 14.000 euros. Los honorarios devengados por los auditores durante el ejercicio 2018 por otros conceptos han ascendido a 11.000 euros.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

En el ejercicio 2017 los honorarios percibidos por la auditoría por otra firma de auditoría ascendieron a 17.240 euros y los otros honorarios ascendieron a 26.416 euros.

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

23) Hechos posteriores al cierre

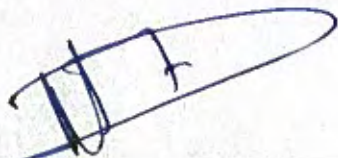
Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y, hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se conoce ningún hecho relevante que pudiera afectar de forma significativa a la información mostrada en las presentes cuentas anuales.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN POR LOS ADMINISTRADORES

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2018.

Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria, que se extiende en las páginas número 1 a 42.

Madrid, 27 de marzo de 2018



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

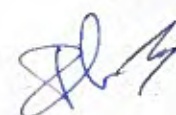


D. Nadia Samara Al-Hadidi
Consejera



D. Ignacio Aragón Alonso
Consejero

D^a. M^a Gema Sanz Sanz
Consejera



Informe de gestión

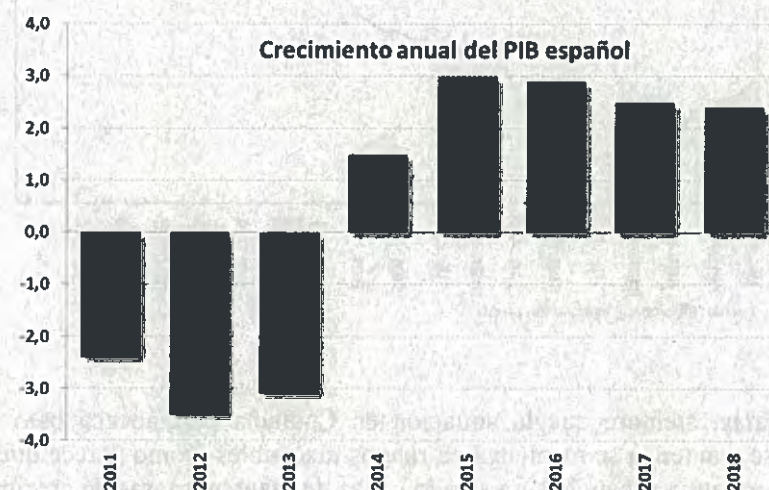
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2018

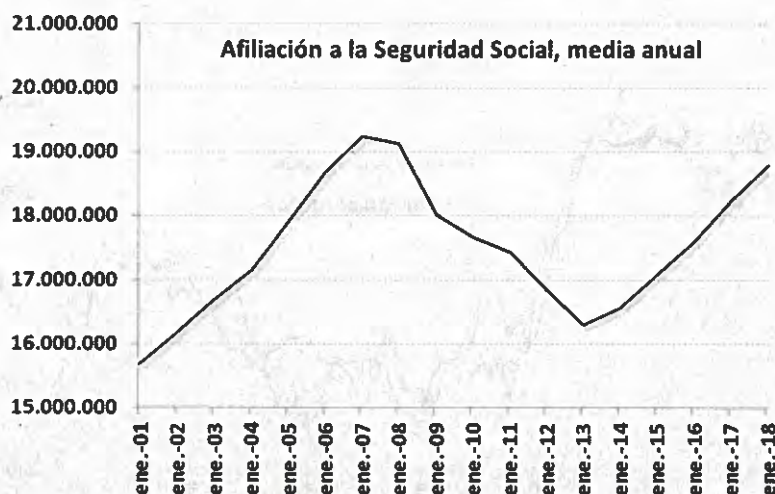
VISIÓN MACRO GENERAL DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA

El crecimiento de la economía española durante 2018 se situó algo por debajo de lo observado durante el ejercicio precedente. Como era casi inevitable, el sector turístico (sobre todo en la temporada estival) no fue capaz de mantener las espectaculares tasas de crecimiento que había venido mostrando en los últimos años. Al mismo tiempo, un euro más fuerte durante la primera parte del año pasado también perjudicó al sector exterior, mientras que un precio del crudo más elevado durante ese mismo periodo tampoco fue favorable para un país importador como el nuestro.



Fuente: Bloomberg, elaboración propia

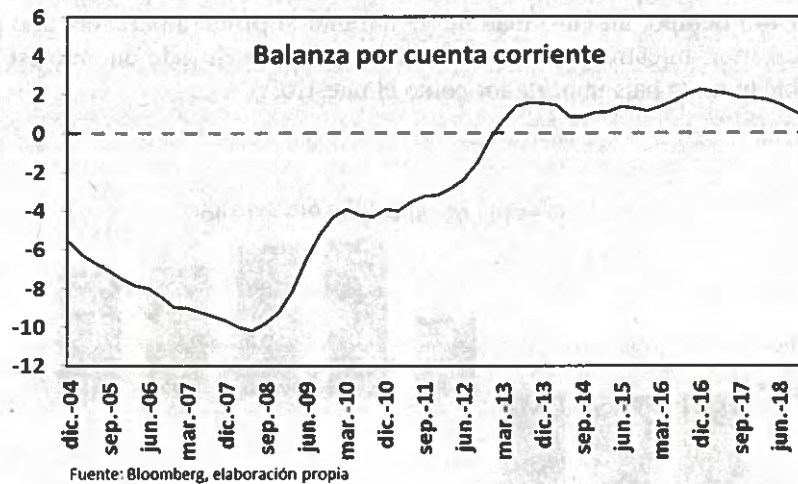
Dicho todo lo anterior, sin embargo, el PIB logró expandirse a tasas anualizadas en el entorno del 2,5% en el conjunto de 2018, con un cuarto trimestre que incluso volvió a dar ciertos signos de aceleración. En particular, la demanda interna permaneció fuerte, apoyada en un mercado de trabajo sólido, que continúa generando empleo a ritmos elevados y que sigue permitiendo una rápida reducción de los todavía elevados niveles de desempleo.



Fuente: Seguridad Social, elaboración propia

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Como elemento positivo adicional, y como factor que debería dar sostenibilidad al actual proceso expansivo de la economía española, continúa siendo significativo que se siga consiguiendo crecer a tasas sólidas, por encima del potencial, sin generar (como era tradicional en nuestro país) desequilibrios externos.



Mirando hacia adelante, siempre que la situación en Cataluña permanezca bajo control y que la estabilidad política se mantenga se mantenga en rangos razonables (como parece que así será), lo más probable es que la economía española siga siendo capaz de mantener tasas de crecimiento claramente por encima del potencial.

Y es que los vientos de cola de los que disfruta el país continúan siendo importantes: fuertes ajustes de competitividad-precio logrados durante la crisis; significativa mejora en la situación de balance de familias y empresas; extraordinariamente reducidos tipos de interés; política fiscal que se va a volver ligeramente expansiva durante el ejercicio 2019, etc.

Al mismo tiempo, un precio del crudo en niveles razonables, unido a la depreciación del euro observada durante la última parte de 2018, también tenderá a impulsar la actividad de nuestro país en el presente ejercicio.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2018

En lo que a entorno internacional se refiere, y aunque es previsible una cierta moderación del crecimiento global en 2019, estimamos que lo más probable es que el escenario macro siga siendo relativamente benigno: no hay signos convincentes de fin de ciclo en EEUU; en Europa, y pese a que durante la segunda mitad del año pasado varios factores temporales afectaron negativamente a la actividad, los fundamentos de la expansión económica continúan intactos; los riesgos de desaceleración abrupta en China continúan siendo reducidos; los temores sobre guerra comercial están amainando; la probabilidad de un Brexit sin acuerdo se ha reducido significativamente; las economías emergentes en general se encuentran en una situación relativamente favorable...

¿Cómo poner cifras a lo señalado hasta aquí? Los denominados modelos de previsión en tiempo real (nowcasting) apuntan en estos momentos a que la economía española va a conseguir crecer a tasas anualizadas en el entorno del 2,8% durante la primera mitad de 2019. Siendo esto así, prever crecimientos del PIB para España en el entorno del 2,5% en el conjunto del ejercicio no parece ni mucho menos descabellado.



Fuente: Bloomberg, elaboración propia.

Por lo demás, es probable que el dinamismo con el que la economía española continúa creando empleo se vaya traduciendo con cada vez mayor claridad en un comportamiento más dinámico de los salarios (algo que de hecho ya está sucediendo). Esto, a su vez, ayudará a apuntalar la demanda interna en nuestro país y, con ello, la propia expansión de nuestra economía en los próximos trimestres.

Por el lado de los precios, a su vez, lo razonable es concluir que la inflación subyacente también irá tendiendo al alza a lo largo de 2019, a medida que las empresas españolas vayan ganando confianza a la hora de trasladar a precios los aumentos previsibles en algunos de sus costes (en particular, los laborales).

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

ALGUNOS RIESGOS SEGUIRÁN EXIGIENDO MONITORIZACIÓN

Dentro del panorama cíclico relativamente favorable del que continúa disfrutando nuestro país, y a la hora de pensar en riesgos, es evidente que resultará fundamental seguir con atención el modo en que la economía española se enfrenta de forma decidida a los grandes retos que todavía tiene por delante.

Uno de los riesgos (quizás el principal) que se cierne sobre nuestro país es que se dejen de lado los importantes retos a largo plazo que el país tiene todavía por delante. En particular, será necesario analizar con cuidado los progresos que España sea capaz de hacer en áreas como las siguientes: aumentar el bajo crecimiento potencial (promoción del capital humano; impulso a la innovación tecnológica; aumento de competencia en ciertos sectores...); mantener bajo control nuestra alta deuda externa neta; y mitigar el aumento probablemente excesivo que se ha producido en materia de desigualdad.

En lo que a la política fiscal se refiere, habrá que observar en qué medida el país garantiza el cumplimiento de los objetivos de déficit público y la sostenibilidad a largo plazo de las finanzas públicas. En relación con esto último, una variable que tendrá que analizarse con cuidado será el modo en que se acomete de forma definitiva la reforma de nuestro sistema de pensiones.

Por lo demás, y relacionado con lo anterior, hay que tener en cuenta que, para un país con una deuda externa tan elevada como la española, un elemento que no se debe perder de vista (y que también resulta especialmente importante para sectores como el inmobiliario) es la futura evolución de los tipos de interés a largo plazo.

En relación con esta cuestión, sin embargo, resulta esperanzador que el Banco Central Europeo haya dicho recientemente que va a seguir manteniendo una actitud muy prudente a la hora de normalizar su política monetaria. Así las cosas, es razonable pensar que la eventual subida de los tipos a largo plazo, que en algún momento llegará, sólo se producirá en la medida en que las economías europeas mantengan un grado suficiente de fortaleza económica.

SECTOR INMOBILIARIO

Centrando ahora la atención en el sector inmobiliario, hay que señalar que el entorno para este importante segmento de actividad continúa siendo muy favorable: condiciones financieras muy laxas y, en particular, niveles muy reducidos de tipos de interés; salarios y empleo al alza; favorable situación de balance tanto en familias como en empresas...

No es de extrañar, en este sentido, que 2018 se cerrará con un número de compraventas de viviendas un 10,1% superior al registrado el ejercicio anterior, lo que permitió volver a niveles no vistos desde 2008.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018



Desde el punto de vista de la demanda internacional de vivienda, también hay razones para mantener un cierto optimismo. Los tipos de interés están bajos a nivel global y eso seguirá impulsando la demanda de vivienda. Además, en un contexto de reducciones significativas de paro a nivel global y de creciente dinamismo salarial, lo razonable es esperar que la propensión a la compra de vivienda mantenga su pulso en el corto y medio plazo.

Mirando hacia adelante, las perspectivas durante 2019 son favorables tanto en el ámbito residencial (compra de vivienda, alquiler y reformas), como en el de oficinas y logística. En particular, y en relación con este último segmento, los factores de crecimiento siguen siendo muy significativos y hacen previsible un comportamiento dinámico de este segmento en los próximos años.

En efecto, la continua ganancia de peso del comercio electrónico y el creciente énfasis de las empresas del sector retail en todo lo relativo a la mejora de la experiencia de compra de sus clientes hacen que sea muy probable que la disposición de invertir en este segmento (incluso para mantener la propiedad tanto de las instalaciones de almacenaje como de los sistemas de distribución) no haga sino aumentar en los próximos trimestres.

Por lo que se refiere al segmento de oficinas, hay que señalar que el volumen transaccionado en España en el mercado de oficinas durante 2018 alcanzó los 2.800 millones de euros, lo que supuso un incremento del 17% respecto a 2017, después de dos años de descenso de actividad debido a la escasez de producto en el mercado.

En el caso de Madrid, la contratación en edificios empresariales durante el pasado ejercicio superó por segundo año consecutivo los 600.000 metros cuadrados. Se trata de una cifra claramente superior a la media histórica de la serie, aunque también es cierto que supuso una cierta caída respecto del año 2017 (explicada, sobre todo, por la menor actividad por parte de las Administraciones Públicas y, también en parte, por el menor número de mega-operaciones). En lo que a renta se refiere, 2018 fue un año de crecimiento dinámico, hasta tasas en el entorno del 9%. Mientras tanto, y por lo que respecta a superficie disponible, 2018 fue de nuevo un año de ajuste a la baja¹.

¹ El mercado de oficinas de Madrid tenía al cierre del año cerca de 1,29 millones de metros cuadrados disponibles de manera inmediata, lo que dejó la tasa de disponibilidad en 9,8%, cuatro décimas por debajo del nivel del 4T 17. En la zona prime las disponibilidades son mucho menores, del 3%.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

En Barcelona, por su parte, durante 2018 se contrataron alrededor de 387.500 m², superándose en más de un 11% el registro del año anterior y situándose como segundo mejor año de la serie histórica desde 2007. La tasa de disponibilidad cerró el año en niveles del 5,4%. Las rentas, por su parte, crecieron a tasas medias cercanas a los dos dígitos.

Mirando hacia adelante, y dados los factores positivos arriba mencionados, es previsible que durante los próximos trimestres se consolide el dinamismo de la inversión en espacio empresarial por parte del sector privado². Las perspectivas para los espacios de mayor calidad son especialmente atractivas, con un tamaño por operación más elevado que el de otro tipo de espacios y con rentas lógicamente también más elevadas.

Al mismo tiempo, y dada la escasez de suelo para vivienda en ciudades como Madrid y Barcelona, la opción de comprar oficinas para destinarlas a uso residencial continúa ganando atractivo.

Por otro lado, como riesgos a tener en cuenta en relación con el sector inmobiliario español, hay dos a los que habrá que estar especialmente atentos. El primero, el clima de estabilidad política (incluyendo todo lo relacionado con la situación en Cataluña). El segundo, la necesidad de que se mantenga en relación con el sector una cierta estabilidad también en el ámbito regulatorio, algo que, ni que decir tiene, resulta especialmente decisivo para mantener el atractivo de nuestro país como destino de la inversión extranjera en el ámbito inmobiliario.

En general, visto lo anterior y siempre con la debida prudencia, creemos que sigue habiendo buenas razones para mantener una actitud positiva en relación con la evolución previsible del sector inmobiliario español en los próximos trimestres.

TURISMO Y HOTELES

Al mismo tiempo, y aunque será difícil ver durante 2019 las tasas de crecimiento observadas en los ejercicios 2016 y 2017³, las condiciones para un desenvolvimiento también positivo del sector turístico están claramente presentes.

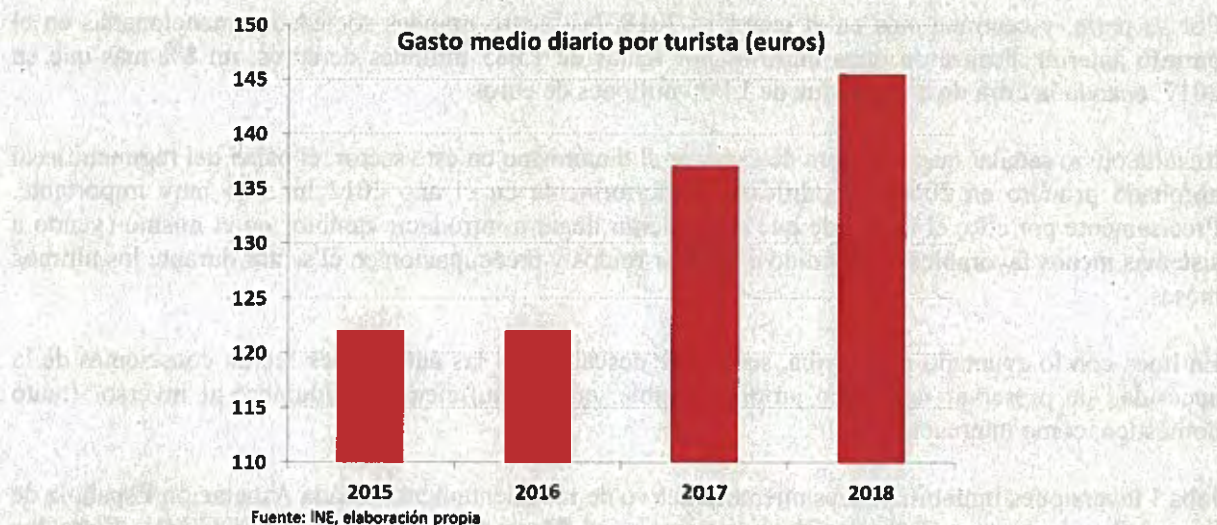
Desde el punto de vista de la atracción de turistas extranjeros, hay dos elementos especialmente relevantes. En primer lugar, el hecho de que el euro vuelva a cotizar a niveles relativamente atractivos aumenta la competitividad-precio del sector en relación con otros destinos alternativos.

En segundo lugar, y aún más importante, España continúa consolidando su imagen como destino turístico líder y de calidad a nivel mundial, lo que aumenta la capacidad del sector para atraer turistas extranjeros con creciente capacidad de gasto.

² A título de ejemplo, y centrándonos en un mercado importante como lógicamente es Madrid, durante 2018 se observaron crecimientos en el entorno del 6%. En particular, el volumen de contratación en los centros de coworking sigue mostrando un especial dinamismo.

³ Exceltur prevé para el sector turístico un crecimiento del 1,7% durante 2019, en comparación con las tasas del 4-5% observadas durante 2016 y 2017.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018



Por lo demás, y en relación con el denominado Brexit, la cada vez menor probabilidad de una salida del Reino Unido sin acuerdo (unida a la disposición mostrada por todos los gobiernos a la hora de garantizar que se mantendrán las condiciones actualmente vigentes para los residentes extranjeros) hace posible mantener un cierto optimismo en cuanto a que se van a evitar los escenarios potencialmente más disruptivos.

En lo que a turismo nacional se refiere, las mismas causas que invitan al optimismo en lo que a la evolución de la demanda de consumo en nuestro país se refiere (reducción de paro, aumento de salarios, creciente seguridad en el empleo...) también permiten mantener una perspectiva saludable en relación con la demanda de servicios turísticos por parte de ciudadanos españoles. De hecho, la evolución de este segmento de demanda durante la segunda mitad del ejercicio pasado resultó muy alentadora.

Como retos a futuro, resulta evidente que la mejor manera de asegurar un futuro atractivo para el sector turístico español continúa siendo invertir en una oferta de calidad, que permita no sólo seguir atrayendo a cada vez más turistas sino, sobre todo, atraer a turistas con una capacidad de gasto cada vez mayor. En este sentido, la necesidad de seguir invirtiendo en el segmento hotelero (tanto en nuevas instalaciones como en la continua modernización de las ya existentes) parece evidente.

SOCIMIS

En los últimos años, la ganancia de peso de las SOCIMIS en el sector inmobiliario español ha sido muy significativa. No solo ha venido creciendo el número de vehículos de inversión inmobiliaria, sino que también lo ha hecho su cartera y su valor de mercado.

En general, puede afirmarse que las SOCIMIS han contribuido de forma apreciable a la regeneración del sector inmobiliario español, reactivando la inversión a través de vehículos fiscalmente optimizados. Estas sociedades han permitido tanto al inversor institucional extranjero y nacional, como al inversor minorista acceder al mercado inmobiliario de forma fiscalmente atractiva.

En lo que a tamaño de entidad se refiere, la mayoría de estas sociedades son de un tamaño reducido, por lo que la mayor parte del sector recae sobre los hombros de unas pocas sociedades. Por mercado de cotización, las hay que cotizan en el mercado continuo (Merlin, Colonial, Lar y GMP properties, con las dos primeras cotizando en el IBEX 35), aunque lógicamente la gran mayoría de ellas cotizan en el MAB (alrededor de 70).

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Por su parte, y centrándonos en el ejercicio 2018, las cuatro grandes sociedades mencionadas en el párrafo anterior alcanzaron unos ingresos por rentas de 1.083 millones de euros, un 8% más que en 2017, cuando la cifra de negocio fue de 1.000 millones de euros.

Resulta obvio señalar que, a la hora de explicar el dinamismo en este sector, el papel del régimen fiscal aprobado primero en 2009 y modificado posteriormente en el año 2012 ha sido muy importante. Precisamente por ello, el riesgo de que se pudieran llegar a introducir cambios en el mismo (yendo a sistemas menos favorables) ha tendido a generar ruidos y preocupación en el sector durante los últimos meses.

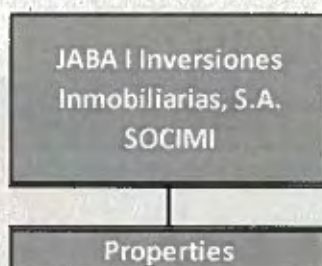
En línea con lo apuntado más arriba, sería muy deseable que las autoridades fueran conscientes de la necesidad de preservar un marco jurídico estable, que dé suficiente certidumbre al inversor (tanto doméstico, como internacional).

Jaba I Inversiones Inmobiliarias es miembro activo de la recientemente creada Asociación Española de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ASOCIMI). Entre los principales objetivos de dicha asociación podemos destacar: La promoción de este vehículo de inversión y su papel en la sociedad ante la opinión pública en general; la colaboración con el mercado de valores y las entidades financieras para facilitar el acceso al pequeño inversor e incrementar la liquidez de las SOCIMIS en el MAB y la promoción internacional.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

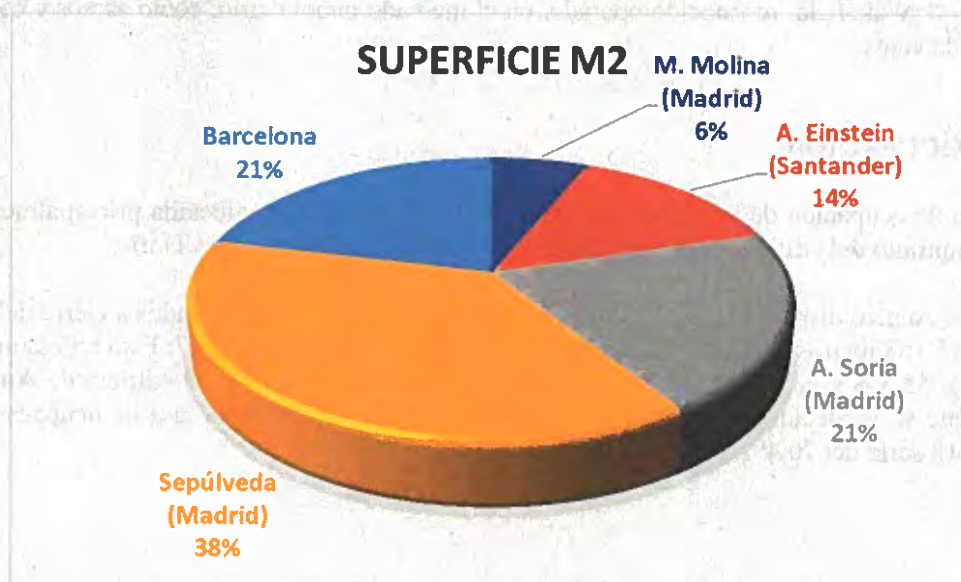
JABA ESTRUCTURA DE LA EMPRESA

En el año 2018 y con efectos 1 de enero de 2018, tal y como se indica en la nota 19 de la memoria, se ha procedido a la 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 el objeto de incrementar la eficiencia operativa, la reducción de los costes operativos y el aumento de la eficiencia de la gestión de flujo de caja, esperando que estos efectos se comiencen a apreciar a partir del ejercicio 2019.



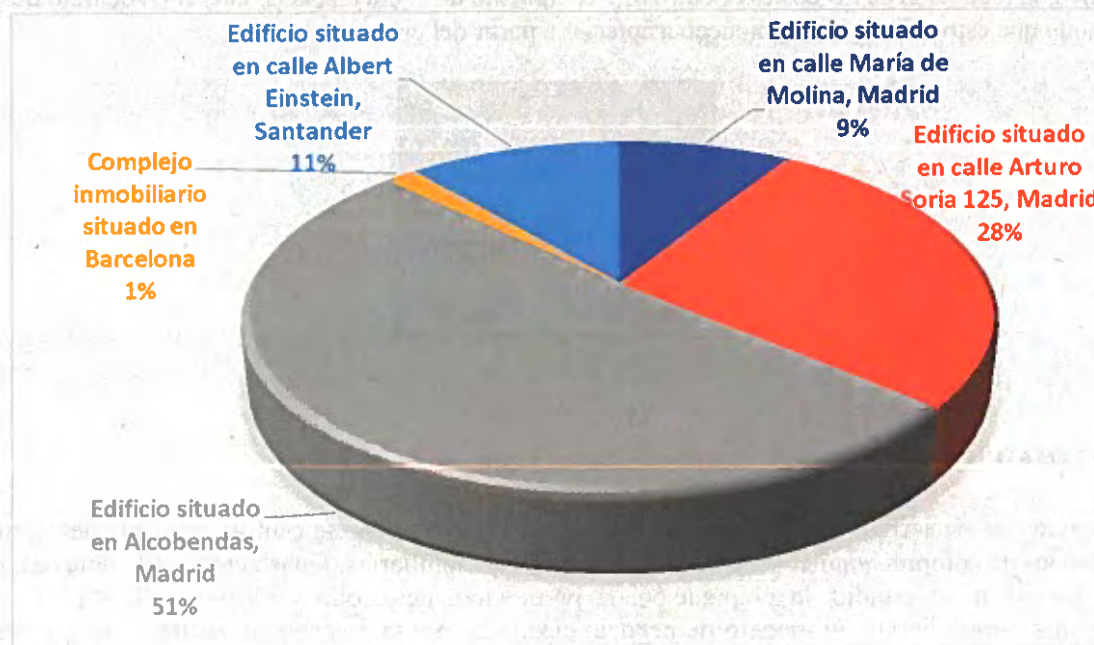
ACTIVIDAD DE NEGOCIO

Las actividades de JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. se centran principalmente en las operaciones de compra, alquiler y venta de propiedades inmobiliarias. Estas actividades incluyen, pero no se limitan a: el estudio, la preparación, la promoción, desarrollo y ejecución de todo tipo de inversiones inmobiliarias. El modelo de negocio ejecutado por la empresa se centra en la compra de edificios de oficinas ubicados en lugares privilegiados y totalmente alquilados a inquilinos fiables en las principales ciudades de España. A 31 de diciembre de 2018, JABA I inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. posee cinco propiedades con una superficie total de aproximadamente 27,18 mil metros cuadrados.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Los ingresos por alquiler en 2018 han sido de 3,65 millones de euros, frente a 3,87 millones de euros en 2017 refleja una disminución de 5,68%, principalmente motivado por la finalización del contrato con el único inquilino del edificio situado en la calle Arturo Soria 125 con fecha 31 de agosto de 2018. La distribución de la cifra de negocios por propiedad es la siguiente:



A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el edificio situado en la calle Arturo Soria 125 de Madrid se encuentra disponible para la venta. La Sociedad ha contratado los servicios de Cushman & Wakefield, reconocido operador en el mercado inmobiliario, como asesor y coordinador del proceso de venta.

TASA DE OCUPACIÓN

Nuestra tasa de ocupación de este año a cierre del ejercicio se ha visto afectada principalmente por la salida del inquilino del edificio de Arturo Soria 125, la Dirección General de Tráfico.

Basado en el espacio disponible para el alquiler, los metros cuadrados arrendados a cierre del ejercicio 2018 es de 15.163 metros cuadrados s. los 22.396 metros cuadrados para 2017. Esto refleja una tasa de ocupación de 55,8% y de 81,2%, respectivamente. No teniendo en cuenta el edificio de Arturo Soria 125, dado que se ha decidido proceder a su venta en el ejercicio 2019, la tasa de ocupación para el ejercicio 2018 sería del 70,4%.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

El Promedio Ponderado Restante del plazo de arrendamiento (Wault) a partir de 2018 se situó en 1,05 años.

	Ocupación	Superficie m2	%
M. Molina (Madrid)	1.683	1.683	100%
A. Einstein (Santander)	3.810	3.810	100%
Sepúlveda (Madrid)	8.931	10.279	87%
Barcelona	930	5.779	16%
	15.354	21.551	71%

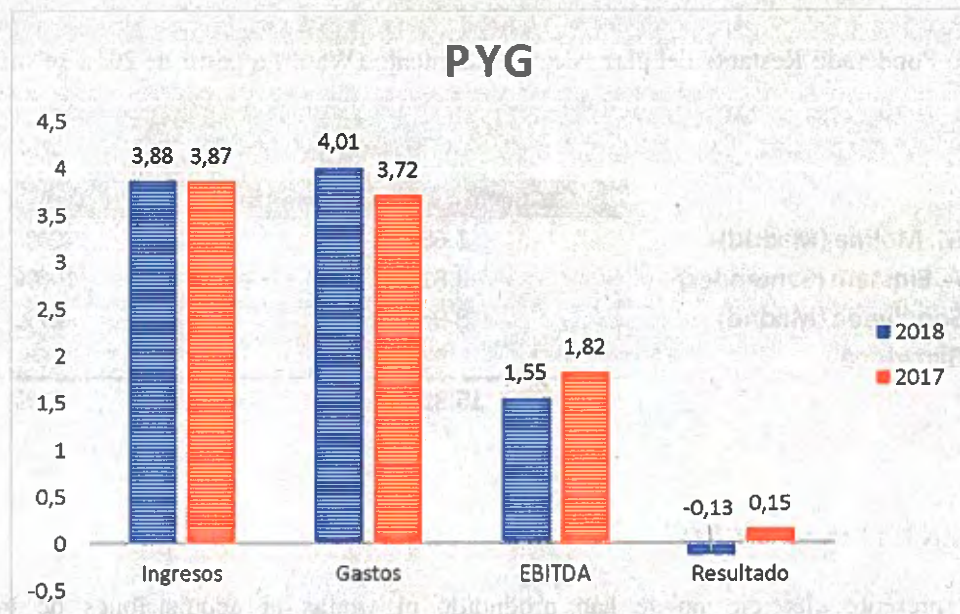
RENDIMIENTO FINANCIERO

Durante el presente ejercicio no se han producido ni ventas ni adquisiciones de inversiones inmobiliarias, por lo que el valor bruto de las inversiones inmobiliarias se ha mantenido prácticamente respecto al ejercicio anterior, siendo las únicas altas del ejercicio, las correspondientes a los gastos asociados a la compra del edificio de oficinas en la calle de Albert Einstein que tuvo lugar en noviembre de 2017, por importe de 162 miles de euros, situándose por lo tanto el valor de las inversiones inmobiliarias en 61,2 millones de euros. Por otro lado, en marzo de 2019 la Sociedad ha solicitado a un experto independiente la realización de tasaciones de sus propiedades, alcanzando dichas tasaciones un importe total de 67 millones de euros, lo que sitúa el Loan to Value corporativo a 31 de diciembre de 2018 en torno al 35%

En lo referente a la deuda con entidades financieras, se ha reducido ésta en 1,9 millones de euros por las sucesivas cuotas de amortización, situándose la deuda con entidades financieras en 23 millones de euros, lo que está llevando a una reducción de los gastos financieros.

Por último, en cuanto al EBITDA, éste ha pasado de 1,82 millones de euros en el ejercicio 2017 a 1,54 millones de euros. Esto ha sido principalmente por la pérdida del inquilino de Arturo Soria 125 y en menor medida al incremento de gastos de personal y otros gastos de explotación, los cuales esperan reducir como consecuencia de la reestructuración que ha tenido lugar este ejercicio.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018



ESTRUCTURA DE CAPITAL HUMANO Y ORGANIZACIÓN

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

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

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

Durante el año 2018, el número medio de empleados ha sido superior al ejercicio 2017, como consecuencia de la reestructuración sufrida en el ejercicio 2017 con el fin de dotarla de la eficiencia necesaria para afrontar sus futuras necesidades. El Departamento de Finanzas se reforzó con personas cualificadas y con talento, se estableció el Departamento de Gestión de la Propiedad para mejorar la gestión y control de las actividades y requerimientos de nuestras propiedades.

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

El Departamento de Investigación y Desarrollo (I+D) será responsable de la ejecución de nuestros planes futuros para la introducción de soluciones tecnológicas en nuestros edificios, así como el desarrollo de nuevas ofertas, dirigidas a aumentar nuestra ventaja competitiva y la diferenciación de nuestra oferta.

A finales de 2018, el número total de empleados se ha situado en 11 empleados, frente a 12 en el ejercicio 2017.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Durante el ejercicio 2018, el periodo medio de pago a proveedores ha sido 33,55 días (18,79 días en el ejercicio 2017).

EL USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

GESTIÓN DE CAPITAL

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

ACTIVIDADES DE I+D

La sociedad no ha realizado actividades de Investigación y Desarrollo en el ejercicio.

MEDIOAMBIENTE

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.

EVENTOS POSTERIORES SIGNIFICATIVOS

Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y, hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se conoce ningún hecho relevante que pudiera afectar de forma significativa a la información mostrada en las presentes cuentas anuales.

Don CÉSAR DEL RIEGO DE FUENTES
Secretario del Consejo de Administración
Jaba I Inversiones Inmobiliarias, Socimi, S.A.
Calle María de Molina, 37 bis,
28006 Madrid

En Madrid, a 20 de marzo de 2019

Por la presente, [el][la] abajo firmante, consejer[o][a] de Jaba I Inversiones Inmobiliarias, Socimi, S.A. (en adelante, la "Sociedad"), ante la imposibilidad de asistir personalmente a la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad, convocada para su celebración el día 27 de marzo de 2019 a las 16:30 horas en Madrid, Calle María de Molina, 37 bis, confiere poder de representación tan amplio y bastante como en Derecho sea necesario a favor de

[Don][Doña] IGNACIO ARAGON para que [insertar instrucciones específicas de voto sobre cada punto del orden del día][en su nombre y representación delibere y ejercite el derecho de voto en el marco de la citada reunión Consejo de Administración en el sentido que considere más conveniente al interés social].

Atentamente



GEMA SANZ
[nombre del consejero]

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

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

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

I.) INTRODUCCIÓN. -

La mercantil Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) fue constituida mediante Escritura Pública el 25 de septiembre de 2014 y tiene su domicilio social y fiscal en c/ María de Molina, 37 bis, 28006, Madrid.

Hasta mediados del año 2018, la Sociedad formaba parte de un grupo empresarial compuesto por una Matriz (La Sociedad) y cuatro filiales dependientes y participadas al 100%, cada una titular de un edificio. Con el objeto de optimizar el funcionamiento de la Sociedad, el Consejo de Administración formuló y aprobó Proyecto de Fusión por absorción en su reunión de 9 de marzo de 2018. Dicha Fusión se formalizó mediante Escritura Pública el día 8 de junio de 2018, Registrada a su vez el 21 de marzo de 2018. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad Matriz absorbió a sus cuatro Sociedades Filiales mediante la transmisión en bloque por sucesión universal de los patrimonios de dichas filiales, dando lugar a su extinción sin liquidación, tal y como consta en el hecho relevante publicado en fecha 2 de julio de 2018 tanto en la Página Web corporativa como en la Página Web Oficial del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, "MAB").

El objeto social de la sociedad está definido como la compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes inmobiliarios por cuenta propia, incluidos el estudio, preparación, promoción, desarrollo y ejecución de todo tipo de negocios inmobiliarios, así como la promoción, urbanización, construcción y venta de estos. La principal actividad desarrollada por la sociedad es la tenencia y explotación de edificios de oficinas en régimen de arrendamiento para uso distinto de la vivienda. La sociedad posee un total de 6 inmuebles destinados al uso como oficinas que conforman el actual activo inmobiliario del grupo.

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).

II.) ESTRUCTURA DE GOBIERNO. -

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

El Consejo de Administración está compuesto por los siguientes miembros:

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

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

III.) ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD. -

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

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

A continuación, se listan las principales herramientas con que cuenta la sociedad para garantizar que el entorno de control es el adecuado:

Establecimiento de estrategias y objetivos

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

Código de Conducta

La Dirección de la Sociedad ha definido un Código de Conducta para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de las mencionadas prácticas del Código de Conducta. Figuras de control interno, como el Oficial de Cumplimiento Normativo, velan por su correcta implementación y acatamiento.

De igual manera la Sociedad ha procedido a aprobar tanto un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores como diversas normas de control interno relativas a confidencialidad de comunicaciones, protección de datos y utilización de dispositivos digitales.

Capacidades, formación y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo profesional cualificado, competente y de probada trayectoria profesional, y es por ello que la

Sociedad asegura que todos los integrantes de su plantilla cuenten con las capacidades necesarias para el desempeño de sus funciones de forma adecuada, así como con una dilatada experiencia dentro de sus sectores de referencia, a fin de lograr el óptimo resultado en el ejercicio de sus funciones.

En 2017 la Dirección de la Sociedad decidió que la llevanza de la contabilidad se hiciese internamente, y con el objeto de adaptarse a esta nueva situación, la sociedad acordó ampliar su plantilla.

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

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

Desde los últimos meses del año 2017, la sociedad ha venido realizando diversas modificaciones tanto en la plantilla de su equipo profesional como en la propia estructura organizativa interdepartamental, con el objeto de optimizar el funcionamiento colectivo del equipo y especializar la actividad de sus integrantes individuales.

EVALUACIÓN DE RIESGOS. -

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

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

- Riesgos operativos: Todas aquéllas posibles situaciones de conflicto de intereses, cambios normativos, o reclamaciones tanto judiciales como extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: Entre ellos el carácter cíclico del sector, los asociados a la inversión inmobiliaria, a las actividades de reacondicionamiento, la competencia entre actores del sector, incertidumbres políticas que pudieran generar desconfianza en relación con la obtención de fondos y que perjudiquen el crecimiento proyectado esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: Posibles ralentizaciones de la actividad económica.
- Riesgos asociados a las acciones: La falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.

- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en la obtención de financiación en tiempo y forma que pueda retrasar la política de expansión de la Sociedad, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

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

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

ACTIVIDADES DE CONTROL.-

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

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

Comité de Inversión y Gestión

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

Las principales funciones del Comité son:

- Monitorizar el día a día de la Sociedad desde un punto de vista financiero.
- La toma de decisiones operativas y de gestión.
- Examinar la tesorería.
- Aprobar los procedimientos y políticas internas.

Planificación y presupuestación

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

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

Apoderamiento

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

Registro de Ingresos y cuentas a cobrar

La Sociedad cuenta con *Property Managers*, encargados de realizar la gestión de los alquileres de las oficinas en cada edificio. Su actividad es monitorizada por el departamento financiero de la Sociedad.

La información sobre los ingresos de los alquileres es consolidada por el departamento financiero de la Sociedad, que hasta finales de 2016, informaba puntualmente a CEALCUBO, S.L. para su contabilización.

Registro y valoración de los activos

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

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

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

El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma, así como el gasto por intereses, es

calculado internamente por el departamento financiero de la Sociedad. Hasta diciembre de 2016, los asientos que se derivaban de dichos cálculos eran informados a CEALCUBO, S.L. de cara a su registro contable. Recibido el reporte mensual y con especial atención a los cierres semestrales y anuales, la Dirección Financiera comprueba su adecuado registro. A partir de enero de 2017, todo el proceso se realiza internamente por el departamento financiero.

Proceso de cierre y reporting

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

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados, la Sociedad procede a la preparación de estados financieros intermedios resumidos preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) con una periodicidad semestral. Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración, sometidos a revisiones limitadas (ISRE 2410) por parte del auditor de cuentas de la Sociedad, labor que hasta el año 2018 venía desempeñando la Mercantil PricewaterhouseCoopers y que, en junio de ese mismo año, tal y como consta en Hecho Relevante Publicado en la Página Oficial del MAB y en la Web de la Sociedad el día 21 de junio de 2018, pasó a manos de la Mercantil Grant Thornton, S.L.P. Todos los documentos relativos a los Estados Financieros, tanto anuales como intermedios, son comunicados a los inversionistas mediante correspondientes publicaciones en la Página Web del MAB y en la Página Web de la Sociedad.

INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN. -

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

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

ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN. -

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

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

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

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