

Madrid, a 28 de octubre 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), JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. (en adelante "La Sociedad") publica la siguiente información financiera correspondiente al ejercicio 2019:

1. Informe de Revisión Limitada de Auditor Independiente sobre los Estados Financieros Intermedios a fecha 30 de junio de 2019.
2. Estados Financieros Intermedios sometidos a Revisión Limitada de Auditor Independiente a fecha 30 de junio de 2019.
3. Cuenta de Pérdidas y Ganancias, y Balance de Situación de la Sociedad, a fecha 30 de junio de 2019.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

D.  Waïd Tawfiq Shaker Fakhouri

Consejero Delegado

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2019, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Fundamento de la conclusión con salvedades

Según se indica en la nota 11 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene a 30 de junio de 2019 dos préstamos con la entidad de crédito Caixabank por importe total de 13.878.521 euros, de los que 7.683.300 euros se encuentran registrados dentro del pasivo no corriente y el resto en el pasivo corriente. Estas deudas provienen de dos de las entidades fusionadas en el ejercicio, Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., tal y como se indica en la Nota 1 de la memoria adjunta. Los préstamos mencionados establecen como causa de vencimiento anticipado, la producción o inicio de procedimiento alguno tendente a la disolución, liquidación, fusión, escisión, absorción, transformación de forma social o modificación del objeto social, o cualquier otra operación de reestructuración o reorganización societaria o empresarial, salvo imposición legal o consentimiento expreso del banco. A la fecha actual la Sociedad se encuentra en una fase avanzada de negociación con la entidad de crédito con la finalidad de obtener el consentimiento formal, pero al no haberse finalizado dichas negociaciones de acuerdo con la normativa contable vigente la deuda debería haberse registrado al 30 de junio de 2019 dentro del pasivo corriente, por lo que los epígrafes de Deudas a largo y Deudas a corto plazo se encuentran sobrevalorados e infravalorados en 7.683.300 euros respectivamente.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, con la excepción del asunto que se describe en el párrafo precedente, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2019, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

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

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



Marta Alarcón Alejandre

24 de octubre de 2019



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019

Estados Financieros Intermedios

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

**Balance intermedio correspondiente al periodo
de 6 meses finalizado el 30 de junio 2019
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	30.06.2019	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		39.724.010	58.264.888
Inmovilizado intangible	5	-	84
Aplicaciones informáticas		-	84
Inmovilizado material	6	277.331	209.201
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		188.699	201.301
Inmovilizado en curso y anticipos		88.632	7.900
Inversiones inmobiliarias	7	39.112.771	57.766.123
Terrenos		20.651.239	33.001.239
Construcciones		16.786.568	23.015.809
Instalaciones técnicas, y otros		1.674.964	1.749.075
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8, 19	25.000	25.000
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo		25.000	25.000
Inversiones financieras a largo plazo	8	308.908	264.480
Otros activos financieros		308.908	264.480
ACTIVO CORRIENTE		20.062.591	1.918.840
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7, 22	18.187.496	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	89.180	8.269
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	48.045	8.244
Personal	8	22.614	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	18.521	25
Inversiones financieras a corto plazo	8	344.100	376.532
Otros activos financieros		344.100	376.532
Periodificaciones a corto plazo		16.933	14.600
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.424.882	1.519.439
Tesorería		1.424.882	1.519.439
TOTAL ACTIVO		59.786.601	60.183.728
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO	Nota	30.06.2019	31.12.2018
Fondos propios		33.616.963	34.445.405
Capital		33.060.000	33.060.000
Capital escriturado	10 a)	33.060.000	33.060.000
Reservas		262.556	262.556
Legal y estatutarias	10 b)	218.207	218.207
Otras reservas	10 c)	30.646	30.646
Reserva de fusión	10 d), 20	13.703	13.703
Resultados de ejercicios anteriores		(130.770)	-
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(130.770)	-
Otras aportaciones de socios	10 a)	2.000.000	2.000.000
Resultado del ejercicio	3	(451.095)	(130.770)
Ajustes por cambios de valor	14	(1.123.728)	(746.381)
Operaciones de cobertura		(1.123.728)	(746.381)
PASIVO NO CORRIENTE		18.451.460	23.035.243
Deudas a largo plazo	11	18.451.460	23.035.243
Deuda con entidades de crédito		14.969.638	20.672.947
Derivados		933.243	746.381
Otros pasivos financieros		2.548.579	1.615.915
PASIVO CORRIENTE		7.718.178	2.703.080
Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta	22	4.814.506	-
Deudas a corto plazo	11	2.338.802	2.334.338
Deuda con entidades de crédito		2.276.073	2.317.451
Otros pasivos financieros		62.729	16.887
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13	564.870	368.742
Acreedores varios	11	237.634	199.378
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	11	21.197	11.972
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	172.815	146.371
Anticipos de clientes	11	133.224	11.021
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		59.786.601	60.183.728

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al período de 6 meses finalizado
el 30 de junio 2019
(expresada en euros)**

	Nota	2019	2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	17 a	1.499.307	1.411.587
Prestaciones de servicios		1.499.307	1.411.587
Otros ingresos de explotación:		5.592	12.310
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		5.592	12.310
Gastos de personal:	17 b)	(476.546)	(532.432)
Sueldos, salarios y asimilados		(420.698)	(471.189)
Cargas sociales		(55.848)	(61.243)
Otros gastos de explotación	17 c)	(620.814)	(569.076)
Servicios exteriores		(528.243)	(437.599)
Tributos		(91.606)	(131.477)
Otros gastos de gestión corriente		(965)	-
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(404.804)	(398.765)
Otros resultados		8.141	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		<u>10.876</u>	<u>(76.376)</u>
Ingresos financieros:		5.534	327
De valores negociables y otros instrumentos financieros		5.534	327
De terceros		5.534	327
Gastos financieros:		(264.620)	(270.903)
Por deudas con terceros		(264.620)	(270.903)
RESULTADO FINANCIERO		(259.086)	(270.576)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>(248.210)</u>	<u>(346.952)</u>
Operaciones interrumpidas netas de impuestos	2.d, 22	<u>(202.885)</u>	<u>498.731</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u><u>(451.095)</u></u>	<u><u>151.779</u></u>

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al período de 6 meses finalizado el
30 de junio 2019
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	2019	2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(451.095)	151.779
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por coberturas de flujos de efectivos		(377.347)	(40.914)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(377.347)	(40.914)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(828.442)	110.865

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Nota	Capital escriturado	Reservas	Reserva voluntaria	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Reserva de finación	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018		31.718.466	68.474	12.393	-	2.000.000	1.497.325	-	(49.370)	33.247.289
Total ingresos y gastos reconocidos		1.341.534	-	-	-	-	151.779	-	(40.914)	110.865
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	1.341.534
(-) Distribución de dividendos		-	-	6.058	-	-	-	-	-	(1.491.267)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	149.733	12.193	-	-	(1.497.325)	-	-	(421.740)
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2018		33.060.000	218.207	30.644	-	2.000.000	151.779	13.703	(687.653)	34.786.680
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019		33.060.000	218.207	30.646	-	2.000.000	(130.770)	13.703	(746.381)	34.445.405
Total ingresos y gastos reconocidos	14	-	-	-	-	-	(451.095)	-	(377.347)	(828.442)
Otras variaciones de patrimonio neto	10 y 20	-	-	-	(130.770)	-	130.770	-	-	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2019		33.060.000	218.207	30.646	(130.770)	2.000.000	(451.095)	13.703	(1.123.728)	33.616.963

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

**Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al período de 6 meses terminado
el 30 de junio 2019
(expresado en euros)**

	Nota	<u>30.06.2019</u>	<u>30.06.2018</u>
		173.649	2.217.284
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(451.095)	151.779
Ajustes del resultado:		767.915	827.612
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	508.829	502.790
Ingresos financieros (-)	8	(5.534)	(327)
Gastos financieros (+)		264.620	325.149
Cambios en el capital corriente:		112.884	1.562.714
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(80.911)	1.449.260
Otros activos corrientes (+/-)		(2.333)	47.172
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		196.128	66.282
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(256.055)	(324.822)
Pagos de intereses (-)		(256.382)	(325.149)
Cobros de intereses (+)		327	327
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		<u>(117.808)</u>	<u>(438.807)</u>
Pagos por inversiones (-):		<u>(117.808)</u>	<u>(438.807)</u>
Inmovilizado material		(80.732)	-
Inversiones inmobiliarias		(30.287)	(161.603)
Otros activos financieros		(6.789)	(277.204)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>(150.398)</u>	<u>(592.969)</u>
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		<u>(150.398)</u>	<u>(592.969)</u>
Emisión:		978.506	327.243
Otras deudas (+)		978.506	327.243
Devolución y amortización de:		(1.128.904)	(920.212)
Deudas con entidades de crédito (-)		(1.128.904)	(920.212)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		<u>(94.557)</u>	<u>1.185.508</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.519.439	207.809
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.424.882	1.393.317

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

1) Actividad

La sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) fue constituida mediante Escritura Pública el 25 de septiembre de 2014. Con fecha 7 de julio de 2015 la Sociedad cambió su denominación social por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. Su domicilio social y fiscal se encuentra en c/María de Molina 37 Bis de Madrid.

La Sociedad está incluida desde el 30 de septiembre de 2014 dentro del régimen regulado por la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

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

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

Con fecha 21 de junio de 2018 se inscribió 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 fue el 1 de enero de 2018. Todas las sociedades fusionadas tenían 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

Los estados financieros intermedios 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 25, 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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

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

Los presentes estados financieros intermedios han sido formulados por los administradores de la Sociedad con el objeto de cumplir con el requerimiento de presentación de información financiera a 30 de junio de 2019 en el Mercado Alternativo Bursátil.

Las cuentas anuales del ejercicio 2018, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 8 de julio de 2019.

REGIMEN SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

A.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Notas a los estados financieros intermedios

al 30 de junio de 2019

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 periodo 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 periodo 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 periodo impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

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

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

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

b) Principios contables

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

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

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

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

- Valoración de inversiones financieras

El valor razonable de los instrumentos financieros que se comercializan en mercados activos se basa en los precios de mercado a la fecha del balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas como flujos de efectivo descontados estimados.

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

- **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 cifras del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de las notas a los estados financieros del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se presentan comparativas con las del ejercicio anterior.

Tal y como se indica en las notas 7 y 22, la Sociedad tiene la intención firme de vender en el corto plazo el edificio situado en c/Arturo Soria 125, por lo que de acuerdo al marco normativo vigente (ver Nota 4.o), la Sociedad ha procedido a reclasificar al 30 de junio de 2019 los activos y pasivos afectados a los epígrafes “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance.

Los resultados netos de impuestos relacionados con dicho activo ascienden a 202.885 euros de pérdida en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 (498.731 euros de beneficio en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018) y conforme a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad han sido clasificados en el epígrafe “Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas.

Como consecuencia de lo anteriormente mencionado, y para facilitar los efectos que dicha operación hubiera tenido sobre las cifras al 30 de junio de 2018, a continuación, se muestra la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo de 6 meses finalizado al 30 de junio de 2018 que sería de aplicación:

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

	2018	Ajustes por reclasificación a activos no corrientes mantenidos para la venta	2018 Reexpresada
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	2.149.333	(737.746)	1.411.587
Prestación de servicios	2.149.333	(737.746)	1.411.587
Otros ingresos de explotación	12.310	-	12.310
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	12.310	-	12.310
Gastos de personal	(632.432)	-	(632.432)
Sueldos, salarios y asimilados	(471.189)	-	(471.189)
Cargas sociales	(61.243)	-	(61.243)
Otros gastos de explotación	(632.932)	63.857	(569.076)
Servicios exteriores	(437.598)	-	(437.598)
Tributos	(195.334)	63.857	(131.477)
Amortización del inmovilizado	(502.790)	104.025	(398.765)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	493.488	(569.864)	(76.376)
Ingresos financieros	327	-	327
De valores negociables y otros instrumentos financieros	327	-	327
· En terceros	327	-	327
Gastos financieros	(342.036)	71.133	(270.903)
Por deudas con terceros	(342.036)	71.133	(270.903)
RESULTADO FINANCIERO	(341.709)	71.133	(270.576)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	161.779	(498.731)	(346.952)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (Pérdida) / Beneficio	161.779	(498.731)	(346.952)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	498.731	498.731
RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdida) / Beneficio	161.779	-	151.779

e) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

f) Empresa en funcionamiento

Los contratos de financiación con La Caixa por 8.500 y 12.000 miles de euros descritos en la Nota 11 establecen como causa de vencimiento anticipado, la producción o inicio de procedimiento alguno tendente a la disolución, liquidación, fusión, escisión, absorción, transformación de forma social o modificación del objeto social, o cualquier otra operación de reestructuración o reorganización societaria o empresarial, salvo imposición legal o consentimiento expreso del banco. El fondo de maniobra al 30 de junio de 2019 asciende a 12.344.413 y seguiría siendo positivo en caso de reclasificar a corto plazo los 7.683.300 euros que aparecen registrados a largo plazo de dichos créditos. A la fecha de formulación de los estados financieros intermedios 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 llevó a cabo el pasado ejercicio, y ello, unido a otras operaciones que están llevando a cabo los Administradores (ver Nota 7 y 22) y que esperan culminar satisfactoriamente, les ha llevado a los Administradores a formular los presentes estados financieros intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

3) Aplicación del resultado

El 8 de julio de 2019 la Junta General de Accionista aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2018, consistente en el traspaso de 130.771 euros (pérdidas) a resultado negativos de ejercicios anteriores:

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

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

Año	2018	2017	2016	2015	2014
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, a 30 de junio de 2019, recogidos dentro del 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 los estados financieros intermedios son los siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

a.1) Aplicaciones informáticas

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

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

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

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

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:

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.

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

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. A estos efectos, la Sociedad a cada cierre de ejercicio encarga una valoración a un experto valorador. A 30 de junio de 2019 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

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.

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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Notas a los estados financieros intermedios

al 30 de junio de 2019

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.

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:

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

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

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 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.

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 en el otro resultado global. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados dentro de "otras (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".

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

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.

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

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 aquellos 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.

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.

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Notas a los estados financieros intermedios

al 30 de junio de 2019

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.

l.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.

Tal y como se indica en la Nota 1, con fecha 21 de junio de 2018 se escrituró la operación de fusión por absorción de las 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 extinguieron se consideraron realizadas, a efectos contables, por la sociedad absorbente, fue 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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

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
- 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) Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

Activos no corrientes mantenidos para la venta

Un activo no corriente se clasifica como mantenido para la venta cuando su valor contable se espera recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta.

Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

1. La Sociedad se encuentra comprometida por un plan para vender el activo, ya que se ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
2. La venta del activo se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
3. Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control de la Sociedad, el plazo de venta se tenga que alargar, aunque ésta seguirá comprometida con el plan de disposición del activo.
4. Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran a su valor contable en el momento de su clasificación en esta categoría o a su valor razonable menos los costes de venta, si éste es inferior, registrándose en este caso una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se clasifica como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deje de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasificará en la partida del balance que corresponda a su naturaleza, valorándose por el menor importe, en la fecha en que proceda la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda a su naturaleza.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

Se registra en este epígrafe el conjunto de activos y pasivos directamente asociados de los que se va a disponer de forma conjunta, como grupo, en una única transacción.

En su valoración se aplican las mismas reglas que en el apartado anterior. En consecuencia, los activos y sus pasivos asociados que quedan excluidos de su ámbito de aplicación se valoran de acuerdo con la norma específica que les sea aplicable.

Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta es valorado por el menor importe entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, incluyendo las posibles correcciones valorativas por deterioro que procedan.

Actividades ininterrumpidas:

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada neto de impuestos (ver nota 22).

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

p) Estado de flujos de efectivo

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

5) Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

	<u>Aplicaciones informáticas</u>
Valores brutos	
Saldo al 01.01.18	8.311
Saldo al 31.12.18	8.311
Saldo al 30.06.19	8.311
Amortización acumulada	
Saldo al 01.01.18	(5.485)
Dotación a la amortización	(2.742)
Saldo al 31.12.18	(8.227)
Dotación a la amortización	(84)
Saldo al 30.06.19	(8.311)
Valor Neto Contable al 31.12.18	84
Valor Neto Contable al 30.06.19	-

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

A 30 de junio de 2019 todos los elementos del inmovilizado intangible se encuentran totalmente amortizados. A 31 de diciembre de 2018 no existían elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados.

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

	<u>Instalaciones técnicas y otro inmovilizado maerial</u>	<u>Inmovilizado en curso y anticipos</u>	<u>Total inmovilizado material</u>
Valores brutos			
Saldo al 01.01.18	123.286	-	123.286
Entradas	108.752	7.900	116.652
Saldo al 31.12.18	232.038	7.900	239.938
Entradas	-	80.732	80.732
Saldo al 30.06.19	232.038	88.632	320.670
Amortización acumulada			
Saldo al 01.01.18	(11.236)	-	(11.236)
Dotación a la amortización	(19.502)	-	(19.502)
Saldo al 31.12.18	(30.737)	-	(30.737)
Dotación a la amortización	(12.602)	-	(12.602)
Saldo al 30.06.19	(43.339)	-	(43.339)
Valor Neto Contable al 31.12.18	201.301	7.900	209.201
Valor Neto Contable al 30.06.19	188.699	88.632	277.331

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 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 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas y otros	Total inmovilizado material
Valores brutos				
Saldo al 01.01.18	1.341.945	3.656.594	-	4.998.539
Entradas	-	161.603	-	161.603
Altas por fusión	31.659.294	22.298.172	2.068.899	56.026.365
Saldo al 31.12.18	33.001.239	26.116.369	2.068.899	61.186.507
Entradas	-	-	30.287	30.287
Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta	(12.350.000)	(6.935.000)	-	(19.285.000)
Saldo al 30.06.19	20.651.239	19.181.369	2.099.185	41.931.793
Amortización acumulada				
Saldo al 01.01.18	-	(11.052)	-	(11.052)
Dotación a la amortización	-	(2.307.632)	(112.686)	(2.420.318)
Altas por fusión	-	(781.875)	(207.138)	(989.013)
Saldo al 31.12.18	-	(3.100.560)	(319.824)	(3.420.384)
Dotación a la amortización	-	(391.746)	(104.397)	(496.143)
Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta	-	1.097.504	-	1.097.504
Saldo al 30.06.19	-	(2.394.801)	(424.222)	(2.819.023)
Valor Neto Contable al 31.12.18	33.001.239	23.015.809	1.749.075	57.766.123
Valor Neto Contable al 30.06.19	20.651.239	16.786.568	1.674.964	39.112.771

La práctica totalidad de las altas del ejercicio 2018 se correspondieron 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).
- Complejo inmobiliario "Citiparq Ronda de Dalt" situado en la Carretera de Hospitalet nº147-149, de Comellá 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).

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Notas a los estados financieros intermedios

al 30 de junio de 2019

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

- Edificio de oficinas situado en la calle Albert Einstein situado en el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, localidad de Santander (Cantabria) adquirido el 8 de noviembre de 2017 por un importe de 4.950.000 euros. Para la adquisición de este inmueble, se formalizó una hipoteca inmobiliaria con el Banco Santander (Nota 11).

Las altas del ejercicio de 6 meses terminados el 30 de junio de 2019 por importe de 30.287 euros se corresponden con el edificio de oficinas situado en la calle María de Molina 37 bis, Madrid y el complejo inmobiliario "Citiparq Ronda de Dalt" situado en Barcelona. Las altas del ejercicio 2018 por importe de 161.603 euros se correspondían 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, siendo la mayor parte renovables a su vencimiento en condiciones de mercado.

A 30 de junio de 2019, las inversiones inmobiliarias han aportado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 1.499.307 euros (Notas 17.a).

El número de metros cuadrados alquilados al 30 de junio de 2019 representa un 57,8 % del total de las oficinas disponibles para su alquiler en los edificios (55,8% en 2018).

El importe de los cobros futuros mínimos por los contratos de arrendamientos firmados al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	30.06.19	31.12.18
Menos de 1 año	2.087.410	2.279.583
Entre 1 y 5 años	1.578.864	2.366.031
Más de 5 años (*)	-	-
Total	<u>3.666.274</u>	<u>4.645.614</u>

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

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

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 no existen elementos totalmente amortizados y que se encuentren en uso.

El contrato con el único inquilino del edificio situado en c/Arturo Soria 125 finalizó el 31 de agosto de 2018. La Sociedad tiene la intención firme de vender en el corto plazo dicho edificio, habiendo contratado los servicios de Cushman & Wakefield, reconocido operador en el mercado inmobiliario, como asesor y coordinador del proceso de venta. Dado que se cumplen los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para que dichos activos sean clasificados como Activos no corrientes mantenidos para la venta, a 30 de junio de 2019 se ha procedido a realizar las oportunas reclasificaciones (nota 22). El valor neto contable a 30 de junio de 2019 asciende a 18.187.496 euros

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

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 30 de junio de 2019 la estimación del valor de las mismas que se incluyen en las valoraciones antes mencionadas y que, y que, en todo caso, son superiores al importe registrado en libros, por lo que no se ha considerado necesario realizar una corrección valorativa a 30 de junio de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018. A continuación, se detalla un resumen de las citadas valoraciones:

Ubicación del inmueble	Tasación 2019	VNC al 30 de junio de 2019	Método de Valoración	Tasa de Actualización	Años actualizados
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	10.380.000	7.056.208	Comparables en renta (rentabilidad del 4,50%)	-	-
Edificio situado en calle Arturo Soria 125, Madrid	21.630.000	18.187.496	Comparables en renta (rentabilidad del 4,50%)	-	-
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	20.550.000	20.106.840	Comparables en renta (rentabilidad del 5,50%)	-	-
Complejo inmobiliario situado en Barcelona	8.200.000	6.970.836	Comparables en renta (rentabilidad del 6,75%)	-	-
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	6.101.000	4.978.887	Descuento de flujos de caja	7,50%	4 años + su valor terminal
Total	66.861.000	57.300.267			

Las hipótesis clave utilizadas para el cálculo del valor en uso al 30 de junio de 2019 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 85% y el 125 % del importe total de las valoraciones.

8) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

Las inversiones financieras se clasifican en base a las siguientes categorías:

Categorías:	Saldo a 30.06.19		Saldo a 31.12.18	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Créditos a empresas del grupo (nota 19)	25.000	-	25.000	-
Inversiones financieras	308.908	344.100	264.480	376.532
Cientes por ventas y prestación de servicios	-	48.045	-	8.244
Personal	-	-	-	-
Otros deudores	-	22.614	-	-
	333.908	414.759	289.480	384.776

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, a 30 de junio de 2019 es el siguiente:

	2020	2021	2022	2023	2024	Resto	Total
Créditos a empresas del grupo	-	25.000	-	-	-	-	25.000
Inversiones financieras	344.100	-	-	-	-	-	344.100
Depósitos y fianzas constituidas	-	308.908	-	-	-	-	308.908
Otros deudores	70.659	-	-	-	-	-	70.659
	414.759	333.908	-	-	-	-	748.667

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

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

9) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

Concepto	30.06.19	31.12.18
Deudores varios	48.045	8.244
Personal	22.614	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	18.521	25
Total	89.180	8.269

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 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.

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

en proporción a prorrata del valor nominal.

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

El desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. a 30 de junio de 2019 con una participación superior al 5% es el siguiente:

	<u>% de participación</u>
	<u>2019</u>
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	6%
IQBAL Holdings Europe, S.á.r.L.	90%

b) Reserva legal

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

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 esta reserva no se encontraba completamente constituida.

c) Reserva voluntarias

El importe de 30.646 euros al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, son de libre disposición

d) Reserva de fusión

Es la reserva generada como consecuencia de la operación de fusión por absorción escriturada con fecha 21 de junio de 2018 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) (nota 20).

e) 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

Concepto	30.06.19	31.12.18
Beneficio atribuible a accionistas	(451.095)	(130.770)
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	33.060.000	33.060.000
Ganancias por acción de las actividades continuadas (euros)		
- básicas	(0,014)	(0,004)
- diluidas	-	-
Ganancias por acción de las actividades interrumpidas (euros)		
- básicas	-	-
- diluidas	-	-

11) Deudas a largo plazo y a corto plazo

Las deudas a largo y corto plazo, salvo las deudas con empresas del grupo, que se detallan en la nota 19, se clasifican en base a las siguientes categorías:

	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Deudas a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	14.969.638	20.672.947
Derivados de cobertura	933.243	746.381
Fianzas y depósitos l/p recibidos	435.002	407.677
Otras deudas (nota 19)	2.113.577	1.208.238
Total no corriente	18.451.460	23.035.243
Deudas a corto plazo		
Proveedores y acreedores	237.634	199.378
Deudas con entidades de crédito	2.276.073	2.317.451
Otras deudas a corto plazo	217.150	39.880
Total corriente	2.730.857	2.556.709

(*) Tal y como se ha comentado en las notas 4.o y 22 la deuda asociada al inmueble Arturo Soria (4.624.021 euros dentro de deudas con entidades de crédito y 190.485 euros dentro de derivados de cobertura) se traspasa finalmente a pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, a 30 de junio de 2019 es el siguiente:

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

	2021	2022	2023	2024	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	1.702.615	1.291.971	1.657.865	1.896.056	8.421.132	14.969.638
Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	-	-	-	-
Derivados	-	933.243	-	-	-	933.243
Fianzas y depósitos recibidos a l/p	-	435.002	-	-	-	435.002
Otras deudas a l/p	-	2.113.577	-	-	-	2.113.577
	<u>1.702.615</u>	<u>4.773.793</u>	<u>1.657.865</u>	<u>1.896.056</u>	<u>8.421.132</u>	<u>18.451.460</u>

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 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
	<u>2.309.529</u>	<u>2.497.682</u>	<u>4.505.906</u>	<u>2.710.523</u>	<u>11.011.603</u>	<u>23.035.243</u>

Deudas con entidades de crédito

Para la adquisición de parte de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias (Nota 7), la Sociedad fue 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 20 y 4 I)), la Sociedad ha asumido los pasivos financieros con entidades de crédito de las sociedades absorbidas.

30.06.2019							
Entidad	Préstamo	Deuda pendiente de pago 30.06.2019	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
Banco Santander	7.150.000	6.291.508	5.923.283	368.225	08/11/2032	Euribor+2%	67.048
Caixabank	1.800.000	1.655.296	1.363.055	292.241	31/07/2024	Euribor+1,3%	16.845
Caixabank	8.500.000	5.474.021	0	5.474.021	25/12/2025	Euribora 6 meses +1,25%	36.523
Caixabank	12.000.000	8.404.500	7.683.300	721.200	29/09/2027	Euribora 6 meses +2,25%	87.838
Banco Santander	200.000	44.407	0	44.407	12/07/2019	2%	753
Total	29.650.000	21.869.732	14.969.638	6.900.094			208.255

El detalle de los préstamos suscritos es el siguiente:

- Con fecha 12 de abril de 2019 la Sociedad ha contratado un préstamo con el banco Santander para el pago de impuestos y cuyo vencimiento es a corto plazo y se amortiza mensualmente en un periodo de tres meses.
- 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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Notas a los estados financieros intermedios

al 30 de junio de 2019

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 superior a 1,15.

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 Dublin 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 los Administradores consideran que la Sociedad ha cumplido con los ratios establecidos en el contrato y si bien el Flujo de Caja Excedentario a 30 de junio de 2019 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 periodo de 6 meses terminado al 30 de junio de 2019 y durante el ejercicio 2018, 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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo con los pasivos que representan las posiciones más relevantes que soportan un interés.

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

La estructura de deuda bancaria al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, una vez consideradas las coberturas contables a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	30.06.19	31.12.18
Tipo de interés variable	21.869.732	22.990.398
Total	21.869.732	22.990.398

No existe riesgo de tipo de cambio.

13) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	30.06.19	31.12.18
Acreeedores varios	237.634	199.378
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	21.197	11.972
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	172.815	146.371
Anticipos de clientes	133.224	11.021
Total	564.870	368.742

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

	jun-19	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	39,02	33,55
Reatio de operaciones pagadas	29,24	31,63
Ratio de operaciones pendientes de pago	38,65	29,50
	43617	2018
	Importe	Importe
Total pagos realizados	836.997	1.536.125
Total pagos pendientes	211.762	100.450

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

14) Operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados

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

- El 8 de noviembre de 2017, la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario suscrito con Banco Santander (ver nota 11) por importe de 7.150.000 euros, para el período comprendido entre el 8 de noviembre de 2020 y el 8 de noviembre de 2024. El valor razonable del instrumento financiero a 30 de junio de 2019 es negativo en 282.916 euros (130.137 euros a 31 de diciembre de 2018). Los Administradores consideran que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registra la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 30 de junio de 2019 se minorra el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 282.916 euros, registrándose la contrapartida en el epígrafe de Otras deudas a largo plazo.

	30.06.19	
	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,25%)	6.070.350	(282.916)
	6.070.350	(282.916)

- El 23 de diciembre de 2015 la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de los flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario suscrito con Caixabank (ver nota 11) por importe de 8.500.000 y con el mismo vencimiento. El valor razonable del instrumento financiero a 30 de junio de 2019 es negativo en 190.485 euros (128.341 euros a 31 de diciembre de 2018). Los Administradores consideran que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registra la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 30 de junio de 2019 se disminuye el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 190.485 euros. Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha sido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2019 ascienden a 30.287 euros.

	30.06.19	
	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 0,75%)	6.800.000	(190.485)
	6.800.000	(190.485)

- El 29 de septiembre de 2014, la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de los flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario suscrito con Caixabank (ver nota 11) por importe de 12.000.000 y con el mismo vencimiento. El valor razonable del instrumento financiero a 30 de junio de 2019 es negativo en 650.327 euros (487.903 euros a 31 de diciembre de 2018). Los Administradores consideran que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registra la diferencia del valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 30 de junio de 2019 se disminuye el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 650.328 euros. Los intereses devengados por

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Notas a los estados financieros intermedios

al 30 de junio de 2019

el instrumento de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2019 ascienden a 73.572 euros.

	30.06.19	
	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,45%)	9.556.800	(650.327)
	<u>9.556.800</u>	<u>(650.327)</u>

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

a) Cobertura de flujos de efectivo

El detalle de las coberturas de flujos de efectivo, vigentes a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

30.06.2019							
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	-	-	282.916
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo	12.000.000	2027	-	-	650.327

(*) Tal y como se ha comentado en las notas 4.o y 22 la deuda asociada al inmueble Arturo Soria (190.485 euros dentro de derivados de cobertura) se traspasa finalmente a pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.

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 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:

	30.06.2019	31.12.2018
Importe reconocido en patrimonio neto.- Beneficio / (pérdida)	(1.123.728)	(746.381)
	<u>(1.123.728)</u>	<u>(746.381)</u>

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

15) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

30.12.2019		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	87.415
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	60.681
Organismos de la Seguridad Social	-	24.719
Por conceptos diversos	18.521	-
	18.521	172.815
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

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2014 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2015 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 los estados financieros intermedios adjuntos.

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

Régimen fiscal especial SOCIMI:

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

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.

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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

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

	30.06.2019	30.06.2018
Ingresos por arrendamientos	1.399.307	1.311.587
Prestación de servicios	100.000	100.000
	<u>1.499.307</u>	<u>1.411.587</u>

El importe neto de la cifra de negocios al 30 de junio de 2019 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 30 de junio de 2019 el desglose por inmueble de los ingresos por arrendamiento de los cinco inmuebles descritos en la nota 7 es como sigue:.

Ubicación del Inmueble	30.06.2019	30.06.2018
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	193.610	178.583
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	938.828	926.636
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	205.590	201.248
Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	61.279	5.120
	<u>1.399.307</u>	<u>1.311.587</u>

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios registrados a 30 de junio de 2019, provienen de un contrato de gestión firmado con la sociedad WALID FAKHOURI INVESTMENTS, S.L.

Un importe de 10.188 euros a 30 de junio de 2019 (737.746 euros a 30 de junio de 2018) ha sido traspasado al epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos", como consecuencia de la clasificación de un activo no corriente a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (nota 22).

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	30.06.2019	30.06.2018
Sueldos, salarios y asimilados	420.698	471.189
Seguridad Social	55.848	61.243
	476.546	532.432

El número medio de personas empleadas a 30 de junio de 2019 y a 30 de junio de 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

	30.06.2019	30.06.2018
Alta Dirección	1	1
Dirección	-	-
Otros	10	8
Total	11	7

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del 30 de junio de 2019 y 2018, detallado por categorías, el siguiente:

	2019		2018	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1	-	1	-
Dirección	-	-	-	-
Otros	5	5	5	7
Total	6	5	6	7

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

c) Otros gastos de explotación

	30.06.2019	30.06.2018
Gastos investigación y desarrollo ejerc.		-
Arrendamientos y canones	5.661	4.934
Reparaciones y conservación	251.631	174.185
Servicios profesionales independientes	181.090	179.701
Transportes	282	496
Primas de seguros	14.547	17.118
Servicios bancarios y similares	2.071	1.161
Publicidad,propaganda y relac. públicas	3.451	195
Suministros	55.884	47.760
Otros servicios	13.625	12.048
Tributos	91.607	131.478
Otros gastos de gestión corriente	965	-
TOTAL	620.814	569.076



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

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).

Un importe de 114.676 euros a 30 de junio de 2019 (63.857 euros a 30 de junio de 2018) ha sido traspasado al epígrafe “Operaciones interrumpidas netas de impuestos”, como consecuencia de la clasificación de un activo no corriente a “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (nota 22).

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).
- Los Administradores y personal directivo de la Sociedad y su familia cercana. El término “administrador” significa un miembro del Consejo de Administración; el término “persona directivo” es todo miembro de la Alta Dirección de la Sociedad.
- Petroeuropa Red, S.L. y Walid Fakhouri Investments, S.L. al tener administradores comunes.

El detalle de las operaciones con partes vinculadas al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	30.06.2019	31.12.2018
Créditos empresas del Grupo y vinculadas a largo plazo	25.000	25.000
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	25.000	25.000
Créditos empresas del Grupo y vinculadas a corto plazo	-	32.432
- Petroeuropa Red, S.L.	-	32.432
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	(2.129.927)	(1.208.238)
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	(2.113.577)	(1.208.238)
- Otros	(16.350)	-

El detalle de las transacciones con partes vinculadas al 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 es el siguiente:

	30.06.2019	30.06.2018
Prestación de servicios	100.000	100.000
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	100.000	100.000
Ingresos empresas del Grupo y vinculadas	5.381	5.381
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	5.339	5.381

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

20) Combinaciones de negocios

Con fecha 21 de junio de 2018 se escrituró 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 extinguieron se consideraron realizadas, a efectos contables, por la sociedad absorbente, fue el 1 de enero de 2018.

Los activos y pasivos reconocidos por su valor contable en la fecha de fusión fueron 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

Como consecuencia del reconocimiento de los activos y pasivos anteriormente mencionados y del proceso de fusión, se puso 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 I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

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 puso 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	<u>726.220</u>

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	12.728.161
Activo corriente	638.319	Deudas a largo plazo	9.446.089
Deudores y otras cuentas a cobrar	677	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	3.282.272
Inversiones financieras a corto plazo en empresas del grupo y vinculadas	43.561	Pasivo corriente	1.891.047
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	594.081	Deudas a corto plazo	1.446.851
		Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar	444.196

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

	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

Como consecuencia del reconocimiento de los activos y pasivos anteriormente mencionados y del proceso de fusión, se puso 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 de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, los Administradores han percibido una retribución total por su cargo por importe de 30.000 euros (36.000 euros a 30 de junio de 2018). Adicionalmente, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (vicepresidente del Consejo y Consejero Delegado) que ha sido contratado por la Sociedad y desempeña el cargo de Alta Dirección de la Sociedad, ha percibido en concepto de retribución fija un importe de 245.000 euros (245.000 a 30 de junio de 2018) y se compone de los siguientes conceptos e importes:

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

	31.06.2019	31.06.2018
Sueldos	245.000	245.000
Dietas	30.000	36.000
	275.000	281.000

Al 30 de junio de 2019 y 2018 no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto al personal de alta dirección ni los administradores.

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

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) Activos no disponibles mantenidos para la venta

La Sociedad tiene la intención firme de vender en el corto plazo el edificio situado en c/Arturo Soria 125 (nota 7), habiendo contratado los servicios de Cushman & Wakefield, reconocido operador en el mercado inmobiliario, como asesor y coordinador del proceso de venta. Dado que se cumplen los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para que dichos activos sean clasificados como Activos no corrientes mantenidos para la venta, a 30 de junio de 2019 se ha procedido a realizar las oportunas reclasificaciones. Asimismo, dicho activo tiene asociado un pasivo correspondiente con un préstamo con la entidad bancaria Caixabank cuyo principal es por importe de 8.500.000 euros, así como el derivado asociado a dicha deuda (nota 11), recogiendo una de las cláusulas del contrato la cancelación anticipada del préstamo en el caso de la venta del inmueble.

Como consecuencia de lo anterior, y en aplicación del marco normativo vigente (ver Nota 4.o), la Sociedad ha procedido a reclasificar al 30 de junio los activos y pasivos afectados a los epígrafes “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance

El detalle de los activos y pasivos al 30 de junio de 2019 es el siguiente:

Concepto	30.06.2019
Inversiones inmobiliarias	18.187.496
Deudas con entidades de crédito	(4.624.021)
Derivados	(190.485)
Total	13.372.990

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**Notas a los estados financieros intermedios****al 30 de junio de 2019**

Los resultados netos de impuestos que ha generado dicho activo ascienden a 202.885 euros de pérdida en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 (498.731 euros de beneficio en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018) y han sido clasificados en el epígrafe "Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas" de la cuenta de la cuenta de pérdidas y ganancias, siendo el detalle el siguiente:

Conceptos	30.06.2019	30.06.2018
Importe neto de la cifra de negocios	10.188	737.746
Otros ingresos de explotación	1.752	-
Otros gastos de explotación	(114.676)	(63.857)
Amortización del inmovilizado	(104.025)	(104.025)
Otros resultados	74.608	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(132.153)	569.864
Gastos financieros	(70.732)	(71.133)
RESULTADO FINANCIERO	(70.732)	(71.133)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(202.885)	498.731
Rdo. del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos	(202.885)	498.731

23) Provisiones y contingencias

La Sociedad tiene abierto un procedimiento laboral de despido nulo o subsidiariamente improcedente y de indemnización adicional por daños y perjuicios. Se estima que la cuantía de la demanda en cuanto a salarios de tramitación y cuotas de la seguridad social sea por importe de 100.500 euros y en cuanto a la indemnización adicional por daños y perjuicios por importe de 187.515 euros, considerando los Administradores de la Sociedad un riesgo posible para ambas cuantías, no habiéndolas registrado en los estados financieros a 30 de junio de 2019.

24) Otra información

Remuneración del ejercicio a los auditores: los honorarios profesionales correspondiente al periodo de 6 meses del 2019 ascienden a 6.500 euros. En el ejercicio 2018 los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2018 ascendieron a 14.000 euros, así como 6.500 euros por otros conceptos.

Avales: A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene avales entregados a terceros.

25) Hechos posteriores al cierre

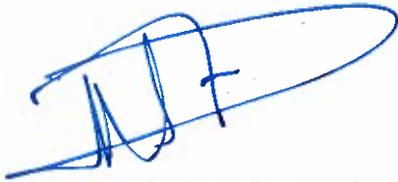
Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y, hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios no se conoce ningún hecho relevante que pudiera afectar de forma significativa a la información mostrada en los presentes estados financieros intermedios.

FORMULACIÓN LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS POR LOS ADMINISTRADORES

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. han formulado los estados financieros intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y notas explicativas) de la Sociedad correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019.

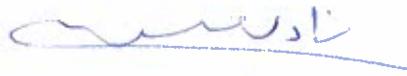
Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria, que se extiende en las páginas número 1 a 41.

Madrid, 17 de octubre de 2019



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

D. Nadia Samara Al-Hadidi
Consejera



D.ª M.ª Gema Sanz Sanz
Consejera



D. Ignacio Aragón Alonso
Consejero



D. Ammar Alkhatib
Consejero