

Madrid, a 25 de mayo de 2020

En virtud de lo previsto en el Artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el Artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), por medio de la presente, JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. (en adelante, “la Sociedad”) publica la siguiente información:

- Informe de Auditoría Independiente de las Cuentas Anuales de la Sociedad, correspondientes al Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Cuentas Anuales de la Sociedad, correspondientes al Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- El Informe sobre la Estructura Organizativa Sistema de Control Interno de la Información Financiera de la Sociedad, que ha sido revisado y modificado desde su última publicación el 29 de abril de 2019, y es por tanto que se adjunta nueva versión.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.
Consejero Delegado.

Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2019

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre las cifras comparativas del ejercicio anterior de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades* de nuestro informe, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

Según se indica en la nota 11 de la memoria adjunta, la Sociedad tenía a 31 de diciembre de 2018 dos préstamos concedidos por la entidad de crédito Caixabank por importe total de 14.732.500 euros, de los que 13.062.900 euros se encontraban registrados dentro del pasivo no corriente. Estas deudas provenían de dos de las entidades que fueron fusionadas en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, 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 establecían como causa de vencimiento anticipado, la producción o inicio de procedimiento alguno tendente a la disolución, liquidación, fusión, escisión, absorción, transformación de forma social o modificación del objeto social, o cualquier otra operación de reestructuración o reorganización societaria o empresarial, salvo imposición legal o consentimiento expreso del banco. A la fecha de emisión del informe de auditoría del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, la Sociedad se encontraba en una fase avanzada de negociación con la entidad de crédito con la finalidad de obtener el consentimiento formal a la fusión, pero al no haberse finalizado dichas negociaciones, de acuerdo con la normativa contable vigente, la deuda debería haberse registrado al 31 de diciembre de 2018 dentro del pasivo corriente, por lo que los epígrafes de Deudas a largo y Deudas a corto plazo se encontraban sobrevalorados e infravalorados en 13.062.900 euros, respectivamente. Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, consecuentemente, fue una opinión con salvedades. Nuestra opinión sobre las cuentas anuales del periodo actual también es una opinión con salvedades debido al efecto de este hecho sobre la comparabilidad entre los datos del periodo actual y los del anterior.

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Además del aspecto descrito en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, hemos determinado que junto al aspecto que se describe a continuación son los aspectos más relevantes de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se recoge en la nota 7 de la memoria adjunta al 31 de diciembre de 2019, en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", se incluyen bienes en régimen de arrendamiento por importe neto de 38.788 miles de euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4 c) de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2019 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y otras variables en condiciones de incertidumbre. Dada la relevancia e incertidumbre asociada a los juicios y estimaciones involucrados, así como, el importe significativo de este epígrafe, hemos considerado el deterioro de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandro

ROAC nº 16086

5 de mayo de 2020



GRANT THORNTON, S.L.P.

2020 Núm. 01/20/05951

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2019

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Cuentas Anuales

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado el
el 31 de diciembre 2019
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	17 a)	3.024.249	2.841.120
Prestaciones de servicios		3.024.249	2.841.120
Otros ingresos de explotación:		5.918	13.387
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		5.918	13.387
Gastos de personal:	17 b)	(1.069.666)	(988.589)
Sueldos, salarios y asimilados		(972.129)	(882.467)
Cargas sociales		(97.537)	(106.122)
Otros gastos de explotación	17 c)	(1.168.045)	(1.185.360)
Servicios exteriores		(965.881)	(922.297)
Tributos		(201.199)	(262.654)
Otros gastos de gestión corriente		(965)	(409)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(813.112)	(803.207)
Otros resultados		13.314	15.428
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(7.342)	(107.221)
Ingresos financieros:		7.677	327
De valores negociables y otros instrumentos financieros		7.677	327
De terceros		7.677	327
Gastos financieros:		(1.135.516)	(536.255)
Por deudas con terceros		(1.135.516)	(536.255)
RESULTADO FINANCIERO		(1.127.839)	(535.928)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.135.181)	(643.149)
Impuestos sobre beneficios	15	-	-
Operaciones interrumpidas netas de impuestos	22	2.112.059	512.379
RESULTADO DEL EJERCICIO		976.878	(130.770)

Handwritten mark resembling a stylized 'M' or 'W'.

Handwritten signature.

Handwritten signature.

Handwritten signature.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Balance al
31 de diciembre de 2019
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2019	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		39.331.520	58.264.888
Inmovilizado intangible	5	-	84
Aplicaciones informáticas		-	84
Inmovilizado material	6	228.913	209.201
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		176.097	201.301
Inmovilizado en curso y anticipos		52.816	7.900
Inversiones inmobiliarias	7	38.788.452	57.766.123
Terrenos		20.651.239	33.001.239
Construcciones		16.498.847	23.015.809
Instalaciones técnicas, y otros		1.638.366	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	289.155	264.480
Otros activos financieros		289.155	264.480
ACTIVO CORRIENTE		5.125.595	1.918.840
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	107.748	8.269
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	8	70.873	8.244
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	36.875	25
Inversiones financieras a corto plazo	8	68	376.532
Otros activos financieros		68	376.532
Periodificaciones a corto plazo		14.143	14.600
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		5.003.636	1.519.439
Tesorería		5.003.636	1.519.439
TOTAL ACTIVO		44.457.115	60.183.728
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		35.897.944	34.445.405
Fondos propios	10	35.897.944	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	20	13.703	13.703
Resultados de ejercicios anteriores		(130.770)	-
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(130.770)	-
Otras aportaciones de accionistas	10 a)	2.000.000	2.000.000
Resultado del ejercicio	3	976.878	(130.770)
Ajustes por cambios de valor	14	(270.720)	(746.381)
Operaciones de cobertura	14	(270.720)	(746.381)
PASIVO NO CORRIENTE		6.421.120	23.035.243
Deudas a largo plazo	11	6.421.120	23.035.243
Deuda con entidades de crédito		5.744.380	20.672.947
Derivados		270.720	746.381
Otros pasivos financieros		406.020	1.615.915
PASIVO CORRIENTE		2.138.051	2.703.080
Provisiones a corto plazo	23	155.000	-
Deudas a corto plazo	11	1.453.255	2.334.338
Deuda con entidades de crédito		1.436.713	2.317.451
Otros pasivos financieros		16.542	16.887
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13	529.796	368.742
Acreedores varios	11	444.857	199.378
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	11	-	11.972
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	79.658	146.371
Anticipos de clientes	11	5.281	11.021
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		44.457.115	60.183.728

Handwritten signatures and initials in blue ink.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre 2019
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	2019	2018
	3	976.878	(130.770)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias			
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por valoración de activos y pasivos			
Por coberturas de flujos de efectivo		(140.583)	(99.642)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(140.583)	(99.642)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:			
Por valoración de activos y pasivos			
Por coberturas de flujo de efectivo		616.244	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		616.244	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.452.539	(230.412)

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 fusión	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018	14	31.718.466	68.474	12.393	-	2.000.000	1.497.325	-	(49.370)	35.247.288
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	(130.770)	-	(99.642)	(230.412)
Operaciones con socios o propietarios:										
Aumento de capital	10	1.341.534	-	-	-	-	-	-	-	1.341.534
Aportaciones de socios		-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	(1.341.534)	-	-	(1.341.534)
Otras variaciones de patrimonio neto	10 y 20	-	149.733	18.253	-	-	(155.791)	13.703	(597.369)	(571.471)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018		33.060.000	218.207	30.646	-	2.000.000	(130.770)	13.703	(746.381)	34.445.405
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019	14	33.060.000	218.207	30.646	-	2.000.000	(130.770)	13.703	(746.381)	34.445.405
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	976.878	-	475.661	1.452.539
Otras variaciones de patrimonio neto	10 y 20	-	-	-	(130.770)	-	130.770	-	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019		33.060.000	218.207	30.646	(130.770)	2.000.000	976.878	13.703	(270.720)	35.897.944

[Handwritten signatures and initials]

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el el 31 de diciembre 2019 (expresado en euros)

	Nota	31.12.2019	31.12.2018
		(826.995)	1.538.266
Resultado del ejercicio antes de impuestos		976.878	(130.770)
Ajustes del resultado:		(769.203)	1.685.323
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6, 7 y 22	917.137	1.011.257
Variación de provisiones	23	155.000	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		(3.312.504)	-
Ingresos financieros (-)		(7.677)	(327)
Gastos financieros (+)		1.478.841	674.393
Cambios en el capital corriente:		436.494	649.540
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(99.479)	264.950
Otros activos corrientes (+/-)		376.921	32.572
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		161.054	322.004
Otros pasivos corrientes (+/-)		(345)	-
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(1.657)	30.014
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(1.471.164)	(665.828)
Pagos de intereses (-)		(1.478.841)	(666.155)
Cobros de intereses (+)		7.677	327
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		21.328.735	(530.359)
Pagos por inversiones (-):		(171.265)	(530.359)
Inmovilizado material		(44.916)	(116.652)
Inversiones inmobiliarias		(101.674)	(161.603)
Otros activos financieros		(24.675)	(252.104)
Cobros por desinversiones (+):		21.500.000	-
Inversiones inmobiliarias		21.500.000	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(17.017.543)	303.723
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(17.017.543)	(1.083.249)
Emisión:		1.057.763	792.573
Deudas con entidades de crédito (+)		1.057.763	-
Otras deudas (+)		-	792.573
Devolución y amortización de:		(18.075.306)	(1.875.822)
Deudas con entidades de crédito (-)		(16.867.068)	(1.875.822)
Otras deudas (+)		(1.208.238)	-
Variación de efectivo por combinaciones de negocios		-	1.386.972
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		3.484.197	1.311.630
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.519.439	207.809
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.003.636	1.519.439

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre 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 es el 1 de enero de 2018. Todas las sociedades fusionadas tienen definido su objeto social de la misma manera que por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (ver nota 20).

2) Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio

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

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

Las cuentas anuales formuladas por los Administradores serán sometidas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales del ejercicio 2018, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 27 de junio 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.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre 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 período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez. En el caso de acciones o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

b) Principios contables

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

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

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

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

- Valoración de inversiones financieras

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

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

- **Valoración de inversiones inmobiliarias**

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. A estos efectos, la Sociedad ha encargado una valoración en el ejercicio a un experto valorador, sin que se haya puesto de manifiesto deterioro de valor de las mismas (Nota 7).

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

- **Impuestos sobre beneficios**

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

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

d) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio a 31 de diciembre de 2019, las correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2018. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Tal y como se indica en las notas 7 y 22, la Sociedad, con fecha 30 de junio de 2019, tomó la decisión en 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 procedió 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. A la fecha de las presentes cuentas anuales, se ha procedido a la venta del inmueble, encontrándose dichos epígrafes a 0.

Los resultados relacionados con dicho activo ascienden a 2.112.059 euros de beneficio en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 (512.379 euros de beneficio en el ejercicio finalizado

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

el 31 de diciembre 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 el análisis de los efectos que dicha operación hubiera tenido sobre las cifras al 31 de diciembre de 2018, a continuación, se muestra la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018 que ha sido reexpresado:

	2018	Ajustes por reclasificación a activos no corrientes mantenidos para la venta	2018 Reexpresada
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	3.846.627	(1.005.507)	2.841.120
Prestación de servicios	3.846.627	(1.005.507)	2.841.120
Otros ingresos de explotación	13.387	-	13.387
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	13.387	-	13.387
Gastos de personal	(988.589)	-	(988.589)
Sueldos, salarios y asimilados	(882.467)	-	(882.467)
Cargas sociales	(106.122)	-	(106.122)
Otros gastos de explotación	(1.332.300)	146.940	(1.185.360)
Servicios exteriores	(938.435)	16.138	(922.297)
Tributos	(393.456)	130.802	(262.654)
Otros gastos de gestión corriente	(409)	-	(409)
Amortización del Inmovilizado	(1.011.257)	208.050	(803.207)
Otros resultados	15.428	-	15.428
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	543.296	(650.517)	(107.221)
Ingresos financieros	327	-	327
De valores negociables y otros instrumentos financieros	327	-	327
· En terceros	327	-	327
Gastos financieros	(674.393)	138.138	(536.255)
Por deudas con terceros	(674.393)	138.138	(536.255)
RESULTADO FINANCIERO	(674.066)	138.138	(535.928)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(130.770)	(512.379)	(643.149)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (Pérdida) / Beneficio	(130.770)	(512.379)	(643.149)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	512.379	512.379
RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdida) / Beneficio	(130.770)	-	(130.770)

e) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2019 que los Administradores someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>2019</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias - pérdidas	976.878
Total	<u>976.878</u>
<u>Aplicación</u>	
A reserva legal	97.688
A dividendos	748.420
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	130.770
Total	<u>976.878</u>

El 27 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2018, consistente en el traspaso de las pérdidas por importe de 130.770 euros a resultados negativos de ejercicios anteriores.

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 recogidos en el epígrafe Otras deudas a corto plazo en el balance.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales son los siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

a.1) Aplicaciones informáticas

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

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2019

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

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 31 de diciembre 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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

f) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

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

f.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos por operaciones comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

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

No obstante, 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

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

f.2) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

g) Instrumentos financieros derivados y actividades de cobertura

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad mantenía 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 el otro resultado global. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados dentro de "otras (pérdidas)/ganancias - netas". Los Administradores han considerado que el riesgo de crédito no es significativo.

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de resultados en los periodos en que la partida cubierta afecta al resultado (por ejemplo, cuando la venta prevista cubierta tiene lugar). La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de las permutas de tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados dentro de "ingresos/gastos financieros". Sin embargo, cuando la transacción prevista que se cubre conlleva el reconocimiento de un activo no financiero (por ejemplo, existencias o inmovilizado material), las pérdidas y ganancias anteriormente diferidas en el patrimonio neto se traspasan desde patrimonio y se incluyen en la valoración inicial del coste del activo.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2019

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 traspaşa inmediatamente a la cuenta de resultados dentro de "otras (pérdidas)/ ganancias- netas.

h) Capital social

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

Cuando la Sociedad adquiere acciones de la Sociedad (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible (neto de impuesto sobre las ganancias) se deduce del patrimonio neto atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio de la Sociedad hasta su cancelación, nueva emisión o enajenación.

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocio.

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

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

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos no registrados anteriormente, dándose de baja aquellos activos reconocidos si ya no resulta probable su recuperación, o registrándose cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

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

k) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

k.1) Provisiones

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

k.2) Pasivos contingentes

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

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

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

l) Transacciones entre partes vinculadas

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

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.

La información comparativa del ejercicio precedente no se reexpresa para reflejar los efectos de la fusión o escisión, aun cuando las sociedades intervinientes en la operación hubieran formado parte del grupo en dicho ejercicio.

Tal y como se indica en la Nota 1, con fecha 21 de junio de 2018 se 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

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 clasificación 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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

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).

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.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

5) Inmovilizado intangible

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

	Aplicaciones informáticas
Valores brutos	
Saldo al 01.01.18	8.311
Saldo al 31.12.18	8.311
Saldo al 31.12.19	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 31.12.19	(8.311)
Valor Neto Contable al 31.12.18	84
Valor Neto Contable al 31.12.19	-

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

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

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos.	Total inmovilizado material
Valores brutos			
Saldo al 01.01.18	123.286	-	123.286
Altas	108.752	7.900	116.652
Saldo al 31.12.18	232.038	7.900	239.938
Altas	-	44.916	44.916
Saldo al 31.12.19	232.038	52.816	284.854
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	(25.204)	-	(25.204)
Saldo al 31.12.19	(55.941)	-	(55.941)
Valor Neto Contable al 31.12.18	201.301	7.900	209.201
Valor Neto Contable al 31.12.19	176.097	52.816	228.913

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

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

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otros	Total
Valores brutos				
Saldo al 01.01.18	1.341.945	3.656.594	-	4.998.539
Altas por fusión	31.659.294	22.298.172	2.068.899	56.026.365
Altas	-	161.602	-	161.602
Saldo al 31.12.18	33.001.239	26.116.368	2.068.899	61.186.506
Altas	-	-	101.674	101.674
Salidas, bajas o reducciones	(12.350.000)	(6.935.000)	-	(19.285.000)
Saldo al 31.12.19	20.651.239	19.181.368	2.170.573	42.003.180
Amortización acumulada				
Saldo al 01.01.18	-	(11.052)	-	(11.052)
Altas por fusión	-	(2.307.632)	(112.686)	(2.420.318)
Dotación a la amortización	-	(781.875)	(207.138)	(989.013)
Saldo al 31.12.18	-	(3.100.559)	(319.824)	(3.420.383)
Altas por fusión	-	-	-	-
Dotación a la amortización	-	(679.466)	(212.383)	(891.849)
Salidas, bajas o reducciones	-	1.097.504	-	1.097.504
Saldo al 31.12.19	-	(2.682.521)	(532.207)	(3.214.728)
Valor Neto Contable al 31.12.18	33.001.239	23.015.809	1.749.075	57.766.123
Valor Neto Contable al 31.12.19	20.651.239	16.498.847	1.638.366	38.788.452

El importe de la dotación a la amortización correspondiente a operaciones interrumpidas (nota 22) es de 104.025 euros en el ejercicio 2019 (208.050 euros en el ejercicio 2018).

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. Se ha procedido a la venta de esta inmueble en el ejercicio 2019.
- Edificio de oficinas situado en la calle Alcobendas, Madrid, adquirido el 22 de agosto de 2014, por importe de 21.315.000 euros.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

- 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.

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.

Las altas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 por importe de 101.674 euros se corresponden con el edificio de oficinas situado en la calle María de Molina 37 bis (Madrid), el edificio también de oficinas situado en Calle Sepúlveda 17 (Alcobendas, 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.

En el ejercicio 2019, las inversiones inmobiliarias han aportado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 3.024.249 euros. En el ejercicio 2018, las inversiones inmobiliarias aportaron unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 2.841.120 euros (Nota 17.a).

El número de metros cuadrados alquilados al 31 de diciembre de 2019 representa un 56,1 % 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 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	31.12.19	31.12.18
Menos de 1 año	639.199	2.279.583
Entre 1 y 5 años	2.864.282	2.366.031
Más de 5 años (*)	-	-
Total	3.503.481	4.645.614

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

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. En el ejercicio se ha producido un descenso de los cobros mínimos garantizados por la proximidad de la llegada del vencimiento de contratos que, no obstante, se renovarán de acuerdo con las condiciones existentes.

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

El contrato con el único inquilino del edificio situado en c/Arturo Soria 125 finalizó el 31 de agosto de 2018. La Sociedad con fecha 30 de junio de 2019 tomó la decisión en 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 cumplían los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para que dichos activos fuesen clasificados como Activos no corrientes mantenidos para la venta, a 30 de junio de 2019 se procedió a realizar las oportunas reclasificaciones (nota 22). El activo que quedó registrado ascendía a 18.187.496 euros, consecuencia de dar de baja un importe bruto de 19.285.000 euros y una amortización acumulada de 1.097.504 euros.

Con fecha 13 de diciembre de 2019 se ha procedido a la venta del edificio situado en c/Arturo Soria 125 por un importe de 21.500.000 euros, dando lugar un beneficio por importe de 3.312.504 euros (nota 22).

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

Los Administradores de la Sociedad han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2019	Método de Valoración	Tasa de Actualización	Años actualizados
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	10.630.000	7.084.208	Comparables en renta (rentabilidad del 4,50%)	-	-
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	20.230.000	19.979.103	Comparables en renta (rentabilidad del 5,50%)	-	-
Complejo inmobiliario situado en Barcelona	8.370.000	6.803.527	Comparables en renta (rentabilidad del 6,75%)	-	-
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	6.101.000	4.921.614	Descuento de flujos de caja	7,50%	4 años + su valor temrinal
Total	45.331.000	38.788.452			

Las hipótesis clave utilizadas para el cálculo del valor en uso al 31 de diciembre 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 88% y el 112 % del importe total de las valoraciones.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

8) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Créditos a empresas del grupo (nota 19)	25.000	-	25.000	-
Inversiones financieras	289.155	68	264.480	376.532
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	70.873	-	8.244
Total activos financieros	314.155	70.941	289.480	384.776

a) Clasificación por vencimientos

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

	2020	2021	2022	2023	2023	Resto	Total
Créditos a empresas del grupo	-	25.000	-	-	-	-	25.000
Inversiones financieras	68	-	-	-	-	-	68
Depósitos y fianzas constituidas	-	219.439	69.716	-	-	-	289.155
Otros deudores	70.873	-	-	-	-	-	70.873
	70.941	244.439	69.716	-	-	-	385.096

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

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

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	31.12.19	31.12.18
Deudores varios	70.873	8.244
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	36.875	25
Total	107.748	8.269

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 no se han producido correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

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 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 "otras aportaciones de accionistas".

El desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2019 con una participación superior al 5% es el siguiente:

	<u>% de participación</u>
	<u>2018</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 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 esta reserva no se encuentra completamente constituida.

c) Reserva voluntarias

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

d) Ganancias por acción

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

Concepto	31.12.19	31.12.18
Beneficio atribuible a accionistas	976.878	(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	(0,034)	(0,019)
- diluidas	-	-
Ganancias por acción de las actividades interrumpidas (euros)		
- básicas	0,064	0,015
- 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:

	31.12.2019	31.12.2018
Deudas a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	5.744.380	20.672.947
Derivados de cobertura	270.720	746.381
Fianzas y depósitos l/p recibidos	406.020	407.677
Otras deudas (nota 19)	-	1.208.238
Total no corriente	6.421.120	23.035.243
Deudas a corto plazo		
Proveedores y acreedores	444.857	199.378
Deudas con entidades de crédito	1.436.713	2.317.451
Otras deudas a corto plazo	21.823	39.880
Total corriente	1.903.393	2.556.709

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	2021	2022	2023	2024	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	392.259	498.189	436.078	449.095	3.968.759	5.744.380
Derivados	-	-	-	270.720	-	270.720
Fianzas y depósitos recibidos a l/p	-	-	406.020	-	-	406.020
	392.259	498.189	842.098	270.720	3.968.759	6.421.120

Handwritten signatures and initials:
 N. [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

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

	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	2.309.529	2.497.682	2.143.610	2.710.523	11.011.603	20.672.947
Derivados	-	-	616.244	-	130.137	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>4.375.769</u>	<u>2.710.523</u>	<u>11.141.740</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, suscribió diversos préstamos hipotecarios con varias entidades financieras. Con la venta del edificio de Arturo Soria (nota 7) durante el ejercicio, la Sociedad ha procedido a cancelar anticipadamente dichos préstamos, dejando únicamente vivo el préstamo que se encuentra garantizado mediante la hipoteca sobre los edificios situados en la calle María de Molina y en la calle Albert Einstein.

31.12.19							
Entidad	Préstamo	Deuda pendiente de pago 31.12.2019	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
Banco Santander	7.150.000	6.123.330	5.744.380	378.950	08/11/2032	Euribor +2%	132.318
Total	7.150.000	6.123.330	5.744.380	378.950			132.318

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

El detalle de los préstamos suscritos es el siguiente:

- Préstamo de 7.150.000 euros suscrito con BSCH con fecha 8 de noviembre de 2017 a pagar en cuotas mensuales durante 15 años a un tipo de interés variables de Euribor +2%. Los gastos financieros devengados durante el ejercicio han ascendido a un importe de 132.318 euros. El importe se ha destinado a:
 - i. Cancelar la parte pendiente de amortizar del préstamo hipotecario sobre el edificio situado en la calle María de Molina 37 bis (Madrid) que ascendía a 3.300.000 euros, incluyendo los costes de cancelación de la deuda.
 - ii. Financiar parte de la adquisición del inmueble adquirido en la calle Albert Einstein 6(Santander).
 - iii. Con la firma de este préstamo se han incluido como garantía hipotecaria los edificios de la calle María de Molina 37 bis (Madrid) y de la calle Albert Einstein 6 (Santander).

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

Al 31 de diciembre 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 Dublín y Viena, situados en el Complejo City Park de Cornellá de Llobregat (Barcelona). Como garantía se constituyó un depósito a plazo no remunerado por 370.000 euros (Nota 8) y se procedió a la pignoración de las rentas futuras procedentes del alquiler de dichos inmuebles. Dicho préstamo se ha cancelado anticipadamente durante el ejercicio, así como se ha recuperado el depósito que se constituyó como garantía. Los gastos financieros devengados durante el ejercicio han ascendido a un importe de 37.085 euros.
- 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. Dicho préstamo se ha cancelado anticipadamente durante el ejercicio. Los gastos financieros devengados durante el ejercicio han ascendido a un importe de 68.344 euros.
- 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. Dicho préstamo se ha cancelado anticipadamente durante el ejercicio. Los gastos financieros devengados durante el ejercicio han ascendido a un importe de 162.155 euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha suscrito 2 pólizas de crédito con Banco Santander cuyos importes a cierre del ejercicio ascienden a 1.000.000 euros y 57.763 euros. La primera póliza fue suscrita el 21 de noviembre de 2019, con vencimiento a un año, estableciéndose a un tipo de interés variable del Euribor + 2% y con un periodo de carencia de cuatro meses, a contar desde la fecha de suscripción. Respecto de la segunda póliza, se trata de un préstamo a tres meses con intereses pagaderos mensualmente del 2% Los gastos financieros devengados durante el ejercicio han ascendido a un importe de 3.636 euros.

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:

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

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

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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio 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 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 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, una vez consideradas las coberturas contables a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	31.12.19	31.12.18
Tipo de interés fijo	-	-
Tipo de interés variable	7.181.093	22.990.398
Total	<u>7.181.093</u>	<u>22.990.398</u>

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

No existe riesgo de tipo de cambio.

13) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	31.12.19	31.12.18
Acreedores varios	444.857	199.378
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	11.972
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	79.658	146.371
Anticipos de clientes	5.281	11.021
Total	529.796	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:

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	36	34
Ratio de operaciones pagadas	33	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	59	30

	2018	2018
	Importe	Importe
Total pagos realizados	2.179.184	1.536.125
Total pagos pendientes	247.288	100.450

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 contrataron determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle:

- El 8 de noviembre de 2017, la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario suscrito con Banco Santander (ver nota 11) por importe de 7.150.000 euros, para el período comprendido entre el 8 de noviembre de 2020 y el 8 de noviembre de 2024. El valor razonable del instrumento financiero a 31 de diciembre de 2019 es negativo en 270.720 euros (130.137 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 31 de diciembre de 2019 se minora el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 270.720 euros, registrándose la contrapartida en el epígrafe de Otras deudas a largo plazo.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

31.12.19	
Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,25%)	
6.070.350	(270.720)
6.070.350	(270.720)

- El 23 de diciembre de 2015 la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de los flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario suscrito con Caixabank (ver nota 11) por importe de 8.500.000 y con el mismo vencimiento. El valor razonable del instrumento financiero a 31 de diciembre de 2018 era negativo en 128.341 euros. Los Administradores consideraban que cumplía los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registraba la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 31 de diciembre de 2018 se disminuía el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 128.341 euros. La Sociedad ha procedido a la cancelación del derivado como consecuencia de la amortización anticipada de la deuda durante el ejercicio 2019. Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha sido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 54.901 euros (49.279 euros a 31 de diciembre de 2018).
- El 29 de septiembre de 2014, la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de los flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario suscrito con Caixabank (ver nota 11) por importe de 12.000.000 y con el mismo vencimiento. El valor razonable del instrumento financiero a 31 de diciembre de 2018 era negativo en 487.904 euros. Los Administradores consideraban que cumplía los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registraba la diferencia del valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 31 de diciembre de 2018 se disminuía el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 487.904 euros. La Sociedad ha procedido a la cancelación del derivado como consecuencia de la amortización anticipada de la deuda durante el ejercicio 2019. Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 55.498 euros (164.243 euros a 31 de diciembre de 2018).

Los intereses devengados por los instrumentos de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 110.399 euros (213.522 euros a 31 de diciembre de 2018). Adicionalmente, la cancelación de dichos instrumentos de cobertura, han supuesto unos gastos financieros por importe de 955.390 euros.

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

a) Cobertura de flujos de efectivo

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

31.12.2019							
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	-	-	270.720

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

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:

	31.12.2019	31.12.2018
Importe reconocido en patrimonio neto.- Beneficio / (pérdida)	(270.720)	(746.381)
	<u>(270.720)</u>	<u>(746.381)</u>

15) Situación fiscal

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

31.12.2019			
Cuenta	Saldo deudores		Saldo acreedores
	Corriente		Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-		14.749
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-		53.384
Organismos de la Seguridad Social	-		8.153
Por conceptos diversos	36.875		3.372
	<u>36.875</u>		<u>79.658</u>

31.12.2018			
Cuenta	Saldo deudores		Saldo 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		-
	<u>25</u>		<u>146.371</u>

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2014 y siguientes del

Handwritten signatures and initials:
 W
 Aug
 M
 M

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

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 las cuentas anuales adjuntas.

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

Régimen fiscal especial SOCIMI:

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

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

Procedemos a detallar la siguiente información:

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

No es de aplicación.

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

Reserva legal: 218.207
Reserva voluntaria: 30.645
Reserva de fusión: 13.703
Total: 262.555

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

La Sociedad ha distribuido dividendos con cargo a los resultados del ejercicio del 2017 y 2016 respectivamente por importe de 1.341.534 euros y 231.514 (Nota 3), no tributando al tipo general de gravamen.

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

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

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

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

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 Sepúlveda, 17, Alcobendas (Madrid)	22 de agosto de 2014
Carretera de Hospitalet nº 147-149, de Cornellá de Llobregat (Barcelona)	20 de febrero de 2015
C/ Albert Einstein nº 6, Santander	8 de noviembre de 2017

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

17) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocios de la compañía se detalla a continuación

	31.12.2019	31.12.2018
Ingresos por arrendamientos	2.818.892	2.641.120
Prestación de servicios	205.357	200.000
	<u>3.024.249</u>	<u>2.841.120</u>

El importe neto de la cifra de negocios al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el desglose por inmueble de los ingresos por arrendamiento de los cuatro inmuebles descritos en la nota 7 es como sigue:

Ubicación del Inmueble	31.12.2019	31.12.2018
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	419.381	322.573
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	1.787.923	1.858.981
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	410.309	403.048
Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	201.279	56.518
	<u>2.818.892</u>	<u>2.641.120</u>

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios registrados en el ejercicio 2019 y 2018, provienen de un contrato de gestión firmado con la sociedad WALID FAKHOURI INVESTMENTS, S.L.

Un importe de 19.768 euros a 31 de diciembre de 2019 (1.005.507 euros a 31 de diciembre de 2018) ha sido traspasado al epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos", como consecuencia de la clasificación de un activo a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (nota 22).

b) Cargas sociales

Su desglose es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
Sueldos, salarios y asimilados	972.129	882.467
Seguridad Social	97.537	106.122
	<u>1.069.666</u>	<u>988.589</u>

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
Alta Dirección	1	1
Otros	9	10
Total	10	11

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del 31 de diciembre de 2019 y 2018, detallado por categorías, el siguiente:

Categorías	2019		2018	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1	-	1	-
Otros	4	5	5	5
Total	5	5	6	5

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

c) Otros gastos de explotación

	31.12.2019	31.12.2018
Gastos investigación y desarrollo ejerc.	-	600
Arrendamientos y canones	7.739	10.661
Reparaciones y conservación	467.230	403.895
Servicios profesionales independientes	318.613	348.244
Transportes	1.178	1.168
Primas de seguros	31.092	31.152
Servicios bancarios y similares	6.824	2.594
Publicidad, propaganda y relac. públicas	6.021	3.439
Suministros	108.226	105.768
Otros servicios	18.958	14.776
Tributos	201.199	262.654
Otros gastos de gestión corriente	965	409
TOTAL	1.168.045	1.185.360

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 849.257 euros a 31 de diciembre de 2019 (146.940 euros a 31 de diciembre de 2018) ha sido traspasado al epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos", como consecuencia de la clasificación de un activo 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 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

	31.12.2019	31.12.2018
Créditos empresas del Grupo y vinculadas a largo plazo	25.000	25.000
- IQBAL Holdings Europe, S.a.r.l.	25.000	25.000
Créditos empresas del Grupo y vinculadas a corto plazo	68	32.432
- Grupo Petroeuropa	68	32.432
Deudas con empresas del Grupo y vinculadas a largo plazo	-	1.208.238
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	-	1.208.238

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

	31.12.2019	31.12.2018
Prestación de servicios	200.000	200.000
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	205.357	200.000
Gastos financieros	(9.513)	(8.238)
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	(9.513)	(8.238)

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

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:

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

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

JABA II Inversiones Inmobiliarias, S.A.

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

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

Como consecuencia del reconocimiento de los activos y pasivos anteriormente mencionados y del proceso de fusión, se 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	726.220




JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

JABA III Inversiones Inmobiliarias, S.A.

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

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

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

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

JABA IV Inversiones Inmobiliarias, S.A.

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

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

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:

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

	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 2019, los administradores han percibido una retribución total por su cargo por importe de 60.000 euros (60.000 euros durante el ejercicio 2018). Adicionalmente, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (vicepresidente del Consejo y Consejero Delegado) que fue contratado por la Sociedad y desempeña el cargo de Alta Dirección de la Sociedad, ha percibido en concepto de retribución fija un importe de 490.000 euros (490.000 a 31 de diciembre de 2018) y se compone de los siguientes conceptos e importes:

	31.12.2019	31.12.2018
Sueldos	490.000	490.000
Dietas	60.000	60.000
	550.000	550.000

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto al personal de Alta Dirección ni los Administradores.

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

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 corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad con fecha 30 de junio de 2019 toma la decisión en 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 cumplían los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para que dichos activos fuesen clasificados como Activos no corrientes mantenidos para la venta, a 30 de junio de 2019 se procedió a realizar las oportunas reclasificaciones.

Con fecha 13 de diciembre de 2019 se ha procedido a la venta del edificio situado en c/Arturo Soria 125 por un importe de 21.500.000 euros, dando lugar un beneficio por importe de 3.312.504 euros (nota 7).

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado****el 31 de diciembre de 2019**

Como consecuencia de lo anterior, y en aplicación del marco normativo vigente (ver Nota 4.o), la Sociedad procedió 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. A la fecha de las presentes cuentas anuales, tras la venta del inmueble, dichos epígrafes se encuentran a 0.

Los resultados que ha generado dicho activo ascienden a 2.112.059 euros de beneficio en el ejercicio finalizado el 30 de diciembre de 2019 (512.379 euros de beneficio en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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	31.12.2019	31.12.2018
Importe neto de la cifra de negocios	19.768	1.005.507
Otros ingresos de explotación	1.751	-
Otros gastos de explotación	(849.257)	(146.940)
Amortización del inmovilizado	(104.025)	(208.050)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	3.312.504	-
Otros resultados	74.643	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.455.384	650.517
Gastos financieros	(343.325)	(138.138)
RESULTADO FINANCIERO	(343.325)	(138.138)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.112.059	512.379
Rdo. del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos	2.112.059	512.379

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 155.000 euros, mientras que en cuanto a la indemnización adicional por daños y perjuicios por importe de 193.149 euros, considerando los Administradores de la Sociedad un riesgo probable para la primera de las cantidades y riesgo posible para la segunda. Al cierre del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha provisionado 155.000 euros el epígrafe “provisiones a corto plazo” por considerar probable el pago de la cuantía de la demanda.

24) Otra información

Remuneración del ejercicio a los auditores: los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2019 han ascendido a 14.287 euros (14.000 euros en el ejercicio 2018). Los honorarios devengados por los auditores durante el ejercicio 2019 y 2018 por otros conceptos han ascendido a 9.500 euros.

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

25) Hechos posteriores al cierre

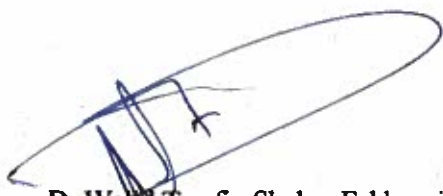
Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 y, hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se conoce ningún hecho relevante que pudiera afectar de forma significativa a la información mostrada en las presentes cuentas anuales.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN POR LOS ADMINISTRADORES

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 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 40.

Madrid, 4 de marzo de 2020



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



Dª. Nadia Samara Al-Hadidi
Consejera



Dª. Mª Gema Sanz Sanz
Consejera



D. Ignacio Aragón Alonso
Consejero



D. Ammar Alkhatib en representación de
IQBAL Holdings Europe, S.á.r.L.
Consejero

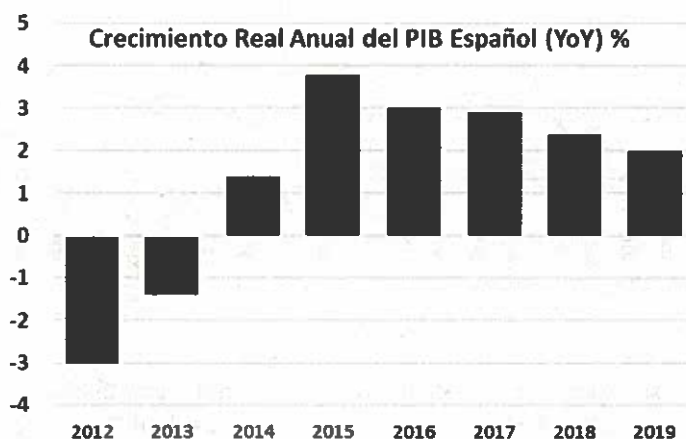


Informe de gestión

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

VISIÓN MACRO GENERAL DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA

El crecimiento de la economía española durante 2019 se situó algo por debajo de lo observado durante el ejercicio precedente, en una tendencia de desaceleración que ya acumula tres años. En ese sentido, el sector turístico ha consolidado una desaceleración que comenzó durante el ejercicio 2018. Sin embargo, España ha mantenido una senda de expansión por encima de la media de la Eurozona que debería mantenerse durante el año 2020.



Fuente: Bloomberg, elaboración propia

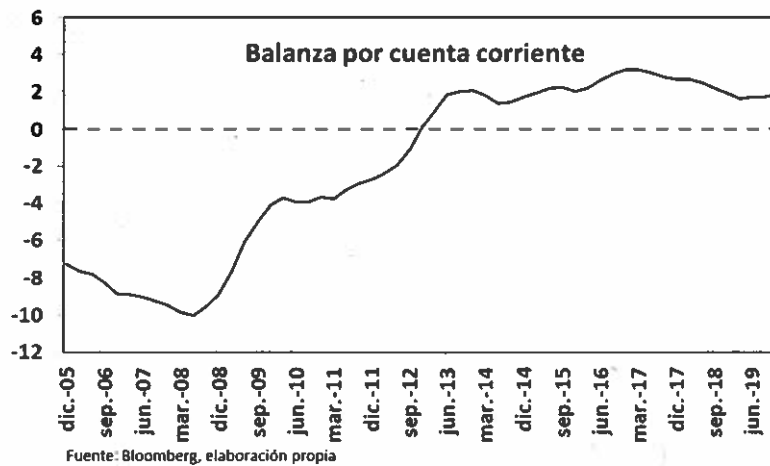
Dicho todo lo anterior, sin embargo, el PIB logró expandirse a tasas anualizadas en el entorno del 2% en el conjunto de 2019. Sin embargo, la demanda interna durante el cuarto trimestre ha presentado una cierta desaceleración, especialmente en el comportamiento del consumo privado.



Fuente: Seguridad Social, elaboración propia

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

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



Mirando hacia adelante, siempre que la situación en Cataluña permanezca bajo control y que la estabilidad política se mantenga en rangos razonables, lo más probable es que la economía española siga siendo capaz de mantener tasas de crecimiento ligeramente por encima de su potencial.

El país continúa disfrutando de importantes vientos de cola: fuertes ajustes de competitividad-precio logrados durante la crisis; significativa mejora en la situación de balance de familias y empresas; extraordinariamente reducidos tipos de interés; política fiscal que se va a volver ligeramente expansiva durante el ejercicio 2020, etc.

Al mismo tiempo, un precio del crudo en niveles razonables, unido a la depreciación del euro observada durante el conjunto del año 2019, también tenderá a impulsar la actividad de nuestro país en el presente ejercicio.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

En lo que a entorno internacional se refiere, y aunque es previsible una cierta moderación del crecimiento global en 2020, estimamos que lo más probable es que el escenario macro siga siendo relativamente benigno: no hay signos convincentes de fin de ciclo en EEUU; los riesgos de desaceleración abrupta en China continúan siendo reducidos; los temores sobre guerra comercial están amainando; el resultado de las elecciones en Reino Unido garantiza un Brexit ordenado.



Fuente: Bloomberg, elaboración propia.

Por lo demás, el dinamismo en la creación de empleo ha tendido a rebajarse durante el 2019. Esta cierta desaceleración en el ritmo de creación de empleo es compatible con el estado actual del ciclo, y nos recuerda los desafíos que todavía tiene la economía española en relación con su alto nivel de paro estructural.

Por el lado de los precios, a su vez, lo razonable es concluir que la inflación subyacente también irá tendiendo al alza a lo largo de 2020, a medida que las empresas españolas vayan ganando confianza a la hora de trasladar a precios los aumentos previsibles en algunos de sus costes (en particular, los laborales).

ALGUNOS RIESGOS SEGUIRÁN EXIGIENDO MONITORIZACIÓN

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

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

En lo que a la política fiscal se refiere, habrá que observar en qué medida el país garantiza el cumplimiento de los objetivos de déficit público y la sostenibilidad a largo plazo de las finanzas

el 31 de diciembre de 2019

públicas. En relación con esto último, una variable que tendrá que analizarse con cuidado será el modo en que se acomete de forma definitiva la reforma de nuestro sistema de pensiones.

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

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

SECTOR INMOBILIARIO

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

Sin embargo, el 2019 se ha cerrado con una ligera desaceleración del número de compraventas de viviendas de en torno al -3,26%. Este dato parece reflejar una cierta consolidación del sector, tras cuatro años con crecimientos de dos dígitos en el número de operaciones. Esta ligera desaceleración no se está trasladando a los precios, como puede observarse en la evaluación del precio de la vivienda nueva en nuestro país.



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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Mirando hacia adelante, las perspectivas durante 2020 son favorables tanto en el ámbito residencial (compra de vivienda, alquiler y reformas), como en el de oficinas y logística. En particular, y en relación con este último segmento, los factores de crecimiento siguen siendo muy significativos y hacen previsible un comportamiento dinámico de este segmento en los próximos años.

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

Por lo que se refiere al mercado de oficinas, 2019 terminó como el mejor año en contratación de oficinas desde el 2007. Así, se produjo un crecimiento del 21% en el caso de Madrid y un 2,1% en el caso de Barcelona en los volúmenes de contratación. Sin embargo, es de esperar que el 2020 sea un año de algo menor dinamismo en línea con la progresiva desaceleración de la economía.

Al mismo tiempo, desde el lado de la oferta, las tasas de desocupación en la oferta del sector de oficinas se encuentran en mínimos de los últimos 10 años, lo que sigue presionando al alza las rentas prime.

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

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

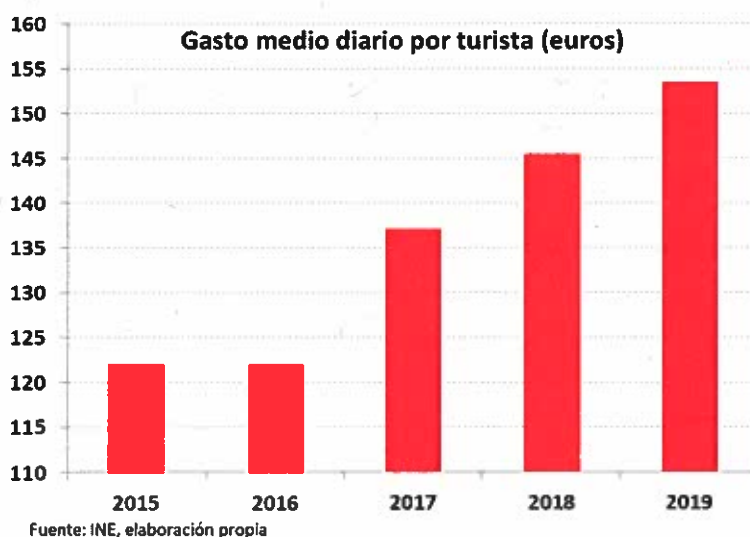
Por otro lado, como riesgos a tener en cuenta en relación con el sector inmobiliario español, hay dos a los que habrá que estar especialmente atentos. El primero, el clima de estabilidad política (incluyendo todo lo relacionado con la situación en Cataluña). El segundo, la necesidad de que se mantenga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

TURISMO Y HOTELES

En 2019 se ha consolidado la desaceleración de la actividad turística iniciada en 2018. Esta menor actividad ha estado relacionada con una reducción del turismo internacional en los destinos de sol y playa. La competitividad precio de otras áreas del mediterráneo, y otros factores de carácter extraordinario como la quiebra del operador Thomas Cook, han afectado la evolución del sector en el conjunto del ejercicio.

A pesar de ello, España continúa consolidando su imagen como destino turístico líder y de calidad a nivel mundial, lo que aumenta la capacidad del sector para atraer turistas extranjeros con creciente capacidad de gasto. De hecho, se ha producido un incremento del gasto medio diario por turista, que mantiene una saludable tendencia en los últimos años.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019



En lo que a turismo nacional se refiere, y a pesar de la cierta desaceleración de la demanda interna en el último trimestre, existen factores estructurales que favorecen el optimismo. La reducción de paro, aumento de salarios, creciente seguridad en el empleo... permiten mantener una perspectiva saludable en relación con la demanda de servicios turísticos por parte de ciudadanos españoles.

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

SOCIMIS

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

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

En lo que a tamaño de entidad se refiere, la mayoría de estas sociedades son de un tamaño reducido, por lo que la mayor parte del sector recae sobre los hombros de unas pocas sociedades. Por mercado de cotización, las hay que cotizan en el mercado continuo (Merlín, Colonial, Lar y GMP properties, con las dos primeras cotizando en el IBEX 35), aunque lógicamente la gran mayoría de ellas cotizan en el MAB (alrededor de 79).

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

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

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

JABA ESTRUCTURA DE LA EMPRESA

En el año 2018 y con efectos 1 de enero de 2018, tal y como se indica en la nota 20 de la memoria, se procedió a la fusión por absorción de Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., con el objeto de incrementar la eficiencia operativa, la reducción de los costes operativos y el aumento de la eficiencia de la gestión de flujo de caja, esperando que estos efectos se comenzasen a apreciar a partir del ejercicio 2019.



Durante el ejercicio 2019, se ha procedido a la venta del edificio situado en c/Arturo Socia 125, edificio que desde el 31 de agosto de 2018 se encontraba prácticamente inoperativo (nota 7 de la memoria). A cierre del ejercicio 2019, la Sociedad explota los siguientes inmuebles:

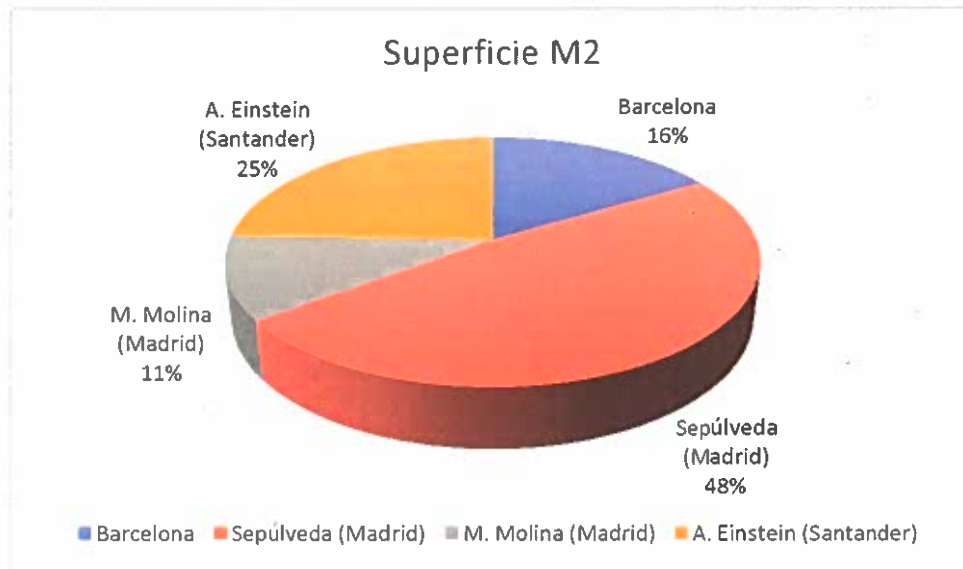
- Edificio de oficinas situado en la calle María de Molina 37 bis, Madrid
- Edificio de oficinas situado en la calle Sepúlveda, Alcobendas, Madrid.
- Complejo inmobiliario "Citiparq Ronda de Dalt" situado en la Carretera de Hospitalet nº147-149, de Cornellá de Llobregat, provincia de Barcelona.
- Edificio de oficinas situado en la calle Albert Einstein situado en el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, Santander.

ACTIVIDAD DE NEGOCIO

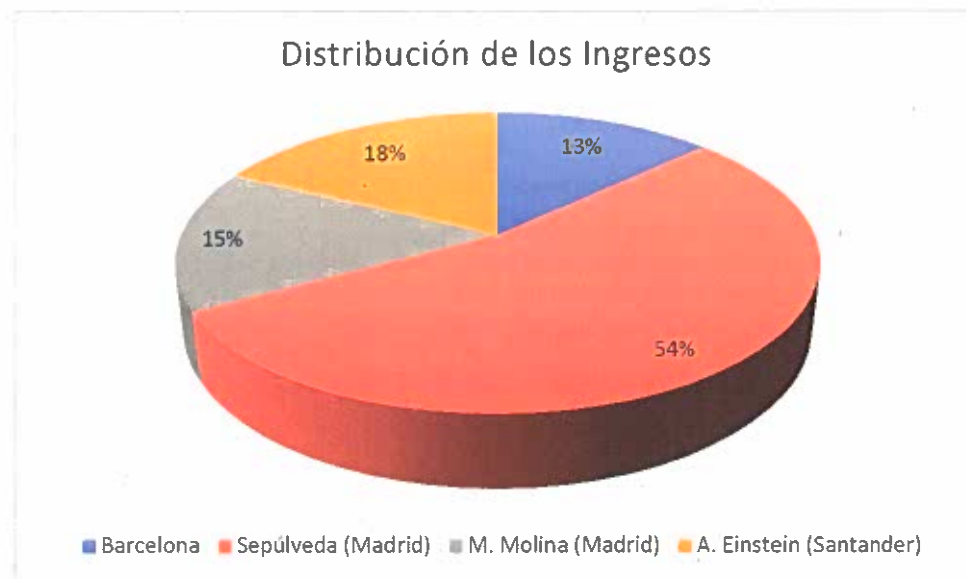
Las actividades de JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. se centran principalmente en las operaciones de compra, alquiler y venta de propiedades inmobiliarias. Estas actividades incluyen, pero no se limitan a: el estudio, la preparación, la promoción, desarrollo y ejecución de todo tipo de inversiones inmobiliarias. El modelo de negocio ejecutado por la empresa se centra en la compra de

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

edificios de oficinas ubicados en lugares privilegiados y totalmente alquilados a inquilinos fiables en las principales ciudades de España. A 31 de diciembre de 2019, JABA I inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. posee cuatro propiedades con una superficie total de aproximada mente 21,55 mil metros cuadrados.



Los ingresos por alquiler en 2019 han sido de 3,02 millones de euros, frente a 2,84 millones de euros (adicionalmente hay 1 millón de euros correspondientes al edificio de Arturo Soria, calificados como operaciones interrumpidas) en 2018 refleja un aumento de 6,45%, principalmente motivado por el incremento de la tasa de ocupación en el inmueble de Barcelona que ha pasado de un 16% a un 44%. La distribución de la cifra de negocios por propiedad es la siguiente:



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

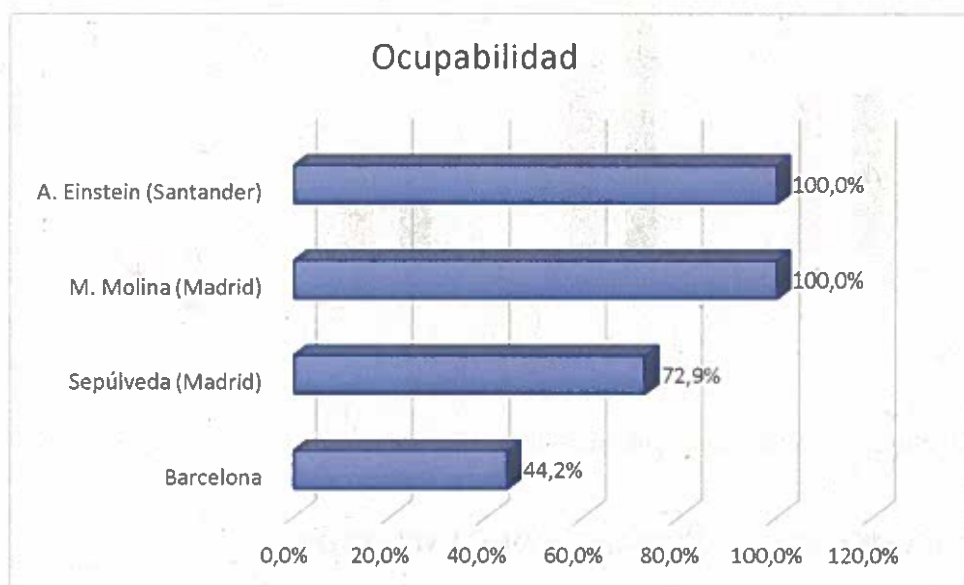
TASA DE OCUPACIÓN

Nuestra tasa de ocupación de este año a cierre del ejercicio se ha visto afectada principalmente por la venta del edificio de Arturo Soria 125, excluyendo por lo tanto dicho edificio en 2018 para el análisis incluido a continuación.

Basado en el espacio disponible para el alquiler, los metros cuadrados arrendados a cierre del ejercicio 2019 es de 15.163 metros cuadrados. Esto refleja una tasa de ocupación de 72,09%.

El Promedio Ponderado Restante del plazo de arrendamiento (Wault) a partir de 2019 se situó en 3,89 años.

	Ocupación	Superficie m2
M. Molina (Madrid)	1.683	1.683
A. Einstein (Santander)	3.810	3.810
Sepúlveda (Madrid)	7.489	10.279
Barcelona	2.554	5.779
	15.536	21.551



RENDIMIENTO FINANCIERO

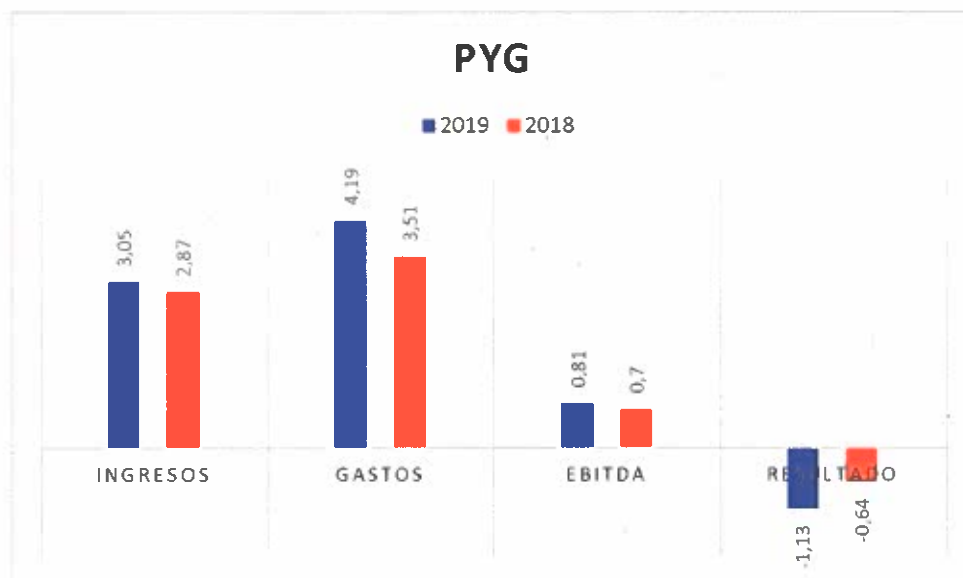
Durante el presente ejercicio se ha producido la venta de la inversión inmobiliaria correspondiente al edificio sito en c/Arturo Soria 125, disminuyendo por lo tanto el valor bruto de las inversiones inmobiliarias respecto al ejercicio anterior de forma significativa al no haber habido nuevas adquisiciones ni altas significativas en las inversiones inmobiliarias existentes (102 miles de euros),

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

situándose por lo tanto el valor de las inversiones inmobiliarias en 42 millones de euros. Por otro lado, en marzo de 2019 la Sociedad ha solicitado a un experto independiente la realización de tasaciones de sus propiedades, alcanzando dichas tasaciones un importe total de 45,3 millones de euros, lo que sitúa el Loan to Value corporativo a 31 de diciembre de 2019 en torno al 15,84%.

La deuda con entidades financieras se ha reducido en 15,81 millones de euros como consecuencia de la operación de venta del inmueble de Arturo Soria que ha reportado a la Sociedad un importe de 21,5 millones de euros, del que una parte significativa se ha destinado a la devolución del préstamo hipotecario de dicho inmueble, así como a la amortización anticipada de otros préstamos con la Caixa. La deuda con entidades financieras se sitúa en 6,12 millones de euros, lo que llevará a una importante reducción de los gastos financieros en el próximo ejercicio. Destacar adicionalmente el fuerte incremento en el ejercicio de los gastos financieros como consecuencia de la cancelación de los derivados financieros que la Sociedad mantenía vinculados con los préstamos amortizados.

Por último, en cuanto al EBITDA (sin tener cuenta la actividad relacionada con el inmueble de Arturo Soria), éste ha pasado de 696 miles de euros en el ejercicio 2018 a 806 miles de euros en el ejercicio 2019. Esto ha sido principalmente por el incremento de la tasa de ocupación en el inmueble de Barcelona.



Nota: No se incluyen las operaciones interrumpidas.

ESTRUCTURA DE CAPITAL HUMANO Y ORGANIZACIÓN

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

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

A finales de 2019, el número total de empleados se ha situado en 10 empleados, frente a 11 en el ejercicio 2018.

PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Durante el ejercicio 2019, el periodo medio de pago a proveedores ha sido 36 días (34 días en el ejercicio 2018).

EL USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

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

GESTIÓN DE CAPITAL

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

ACTIVIDADES DE I+D

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

MEDIOAMBIENTE

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

EVENTOS POSTERIORES SIGNIFICATIVOS

Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 y, hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se conoce ningún hecho relevante que pudiera afectar de forma significativa a la información mostrada en las presentes cuentas anuales.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

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

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

I.) INTRODUCCIÓN. -

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

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

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

La sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 30 de septiembre de 2014 con efectos retroactivos 1 de enero, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI).

II.) ESTRUCTURA DE GOBIERNO. -

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

El Consejo de Administración está compuesto por los siguientes miembros:

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

D. Ali Mohamed Ali Al-Aggad ejerce las funciones de Secretario no Consejero, y D. Álvaro Marco Asensio ejerce las funciones de Vicesecretario no Consejero. Las reuniones del Consejo suelen contar con la participación de personal cualificado de la Sociedad y ocasionalmente, en caso de que se considere necesario, con expertos externos.

III.) ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD. -

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

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

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

Establecimiento de estrategias y objetivos

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

Código de Conducta

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

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

Capacidades, formación y evaluación del personal

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

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

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

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

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

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

EVALUACIÓN DE RIESGOS. -

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

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

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

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

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

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

ACTIVIDADES DE CONTROL.-

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

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

Comité de Inversión y Gestión

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

Las principales funciones del Comité son:

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

Planificación y presupuestación

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

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

Apoderamiento

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

Registro de Ingresos y cuentas a cobrar

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

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

Registro y valoración de los activos

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

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

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

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

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

Proceso de cierre y reporting

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

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

INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN. -

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

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

ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN. -

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

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

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

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