

Madrid, 30 de octubre de 2020

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Por medio de la presente, JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS, SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad”) de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014 sobre el abuso de mercado, y según lo establecido en el artículo 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020, del BME Growth de BME MTF Equity, hace pública la siguiente información correspondiente al primer semestre del ejercicio 2020:

1. Informe de Revisión Limitada de Auditor Independiente sobre los Estados Financieros Intermedios del a fecha 30 de junio de 2020.
2. Estados Financieros Intermedios sometidos a Revisión Limitada de Auditor Independiente a fecha 30 de junio de 2020.

La documentación anterior ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores y también se podrá encontrar disponible en la página web de la Sociedad (<https://www.jabaholdings.com/inicio/>).

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

  
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS, SOCIMI, S.A.

D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri

Consejero Delegado

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

**Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios a 30 de junio de 2020**

**Estados Financieros  
Intermedios**

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

**Balance intermedio correspondiente al periodo  
de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2020  
(expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>41.930.841</b>	<b>39.331.520</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>255.005</b>	<b>228.913</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		169.661	176.097
Inmovilizado en curso y anticipos		85.344	52.816
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>38.418.828</b>	<b>38.788.452</b>
Terrenos		20.651.239	20.651.239
Construcciones		16.211.126	16.498.847
Instalaciones técnicas, y otros		1.556.463	1.638.366
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>8, 19</b>	<b>3.000.000</b>	<b>25.000</b>
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo		3.000.000	25.000
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>257.008</b>	<b>289.155</b>
Otros activos financieros		257.008	289.155
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.225.708</b>	<b>5.125.595</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>9</b>	<b>126.679</b>	<b>107.748</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>8</b>	71.501	70.873
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>15</b>	55.178	36.875
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>8, 19</b>	<b>25.000</b>	<b>-</b>
Créditos a empresas		25.000	-
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>33.577</b>	<b>68</b>
Otros activos financieros		33.577	68
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>9.839</b>	<b>14.143</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>1.030.613</b>	<b>5.003.636</b>
Tesorería		1.030.613	5.003.636
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>43.156.549</b>	<b>44.457.115</b>

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

**Balance intermedio correspondiente al periodo  
de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2020  
(expresado en euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>35.200.754</b>	<b>35.897.944</b>
Fondos propios	10	35.200.754	35.897.944
Capital		33.060.000	33.060.000
Capital escriturado	10 a)	33.060.000	33.060.000
Reservas		360.244	262.556
Legal y estatutarias	10 b)	315.895	218.207
Otras reservas	10 c)	30.646	30.646
Reserva de fusión	10 d)	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	113.823	976.878
Ajustes por cambios de valor	14	(333.313)	(270.720)
Operaciones de cobertura		(333.313)	(270.720)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>6.251.520</b>	<b>6.421.120</b>
Deudas a largo plazo	11	6.251.520	6.421.120
Deuda con entidades de crédito		5.556.540	5.744.380
Derivados		333.313	270.720
Otros pasivos financieros		361.667	406.020
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.704.275</b>	<b>2.138.051</b>
Provisiones a corto plazo	22	183.856	155.000
Deudas a corto plazo	11	1.235.672	1.453.255
Deuda con entidades de crédito		389.675	1.436.713
Otros pasivos financieros		845.997	16.542
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	13	284.747	529.796
Acreeedores varios	11	169.516	444.857
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	109.950	79.658
Anticipos de clientes	11	5.281	5.281
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>43.156.549</b>	<b>44.457.115</b>

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

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
correspondiente al periodo de 6 meses finalizado  
el 30 de junio 2020  
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>	<b>17 a)</b>	<b>1.349.014</b>	<b>1.499.307</b>
Prestaciones de servicios		1.349.014	1.499.307
<b>Otros ingresos de explotación:</b>		<b>4.840</b>	<b>5.592</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		4.840	5.592
<b>Gastos de personal:</b>	<b>17 b)</b>	<b>(241.875)</b>	<b>(476.546)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(211.270)	(420.698)
Cargas sociales		(30.605)	(55.848)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>17 c)</b>	<b>(514.425)</b>	<b>(620.814)</b>
Servicios exteriores		(418.327)	(528.243)
Tributos		(96.098)	(91.606)
Otros gastos de gestión corriente		-	(965)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5, 6 y 7</b>	<b>(409.657)</b>	<b>(404.804)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>-</b>	<b>8.141</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>187.897</b>	<b>10.876</b>
<b>Ingresos financieros:</b>		<b>6.242</b>	<b>5.534</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		6.242	5.534
De terceros		6.242	5.534
<b>Gastos financieros:</b>		<b>(80.316)</b>	<b>(264.620)</b>
Por deudas con terceros		(80.316)	(264.620)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(74.074)</b>	<b>(259.086)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>113.823</b>	<b>(248.210)</b>
<b>Operaciones interrumpidas netas de impuestos</b>	<b>2 d) v 21</b>	<b>-</b>	<b>(202.885)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>113.823</b>	<b>(451.095)</b>

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el  
30 de junio 2020  
(expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	30.06.2020	30.06.2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	113.823	(451.095)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por coberturas de flujos de efectivos	(62.593)	(377.347)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	(62.593)	(377.347)
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>51.230</b>	<b>(828.442)</b>

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Capital escriturado	Reservas	Reserva voluntaria	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Reserva de fusión	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019</b>	33.060.000	218.207	30.646	-	2.000.000	(130.770)	13.703	(746.381)	34.445.405
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(451.095)	-	-	(451.095)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	(130.770)	-	130.770	-	(377.347)	(377.347)
<b>SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2019</b>	<b>33.060.000</b>	<b>218.207</b>	<b>30.646</b>	<b>(130.770)</b>	<b>2.000.000</b>	<b>(451.095)</b>	<b>13.703</b>	<b>(1.123.728)</b>	<b>33.616.963</b>
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020</b>	<b>33.060.000</b>	<b>218.207</b>	<b>30.646</b>	<b>(130.770)</b>	<b>2.000.000</b>	<b>976.878</b>	<b>13.703</b>	<b>(270.720)</b>	<b>35.897.944</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	113.823	-	-	113.823
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(748.420)	-	-	(748.420)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	97.688	-	130.770	-	(228.458)	-	(62.593)	(160.280)
<b>SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2020</b>	<b>33.060.000</b>	<b>315.895</b>	<b>30.646</b>	<b>-</b>	<b>2.000.000</b>	<b>113.823</b>	<b>13.703</b>	<b>(333.313)</b>	<b>35.200.754</b>

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

**Estado de Flujos de Efectivo  
correspondiente al período de 6 meses terminado  
el 30 de junio 2020  
(expresado en euros)**

	Nota	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2019</u>
		<u>324.804</u>	<u>173.649</u>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		113.823	(451.095)
<b>Ajustes del resultado:</b>		(306.727)	767.915
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6, 7 y 22	(409.657)	508.829
Variación de provisiones	22	28.856	-
Ingresos financieros (-)		(6.242)	(5.534)
Gastos financieros (+)		80.316	264.620
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>591.782</b>	<b>112.884</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(18.931)	(80.911)
Otros activos corrientes (+/-)		4.304	(2.333)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(223.046)	196.128
Otros pasivos corrientes (+/-)		829.455	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(74.074)</b>	<b>(256.055)</b>
Pagos de intereses (-)		(80.316)	(256.382)
Cobros de intereses (+)		6.242	327
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<u><b>(3.052.754)</b></u>	<u><b>(117.808)</b></u>
<b>Pagos por inversiones (-):</b>		<b>(3.052.754)</b>	<b>(117.808)</b>
Empresas del grupo y asociadas		(2.975.000)	-
Inmovilizado material		(48.960)	(80.732)
Inversiones inmobiliarias		(27.432)	(30.287)
Otros activos financieros		(1.362)	(6.789)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<u><b>(1.245.073)</b></u>	<u><b>(150.398)</b></u>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>(1.245.073)</b>	<b>(150.398)</b>
Emisión:		44.353	978.506
Otras deudas (+)		44.353	978.506
Devolución y amortización de:		(1.289.426)	(1.128.904)
Deudas con entidades de crédito (-)		(1.289.426)	(1.128.904)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<u><b>(3.973.023)</b></u>	<u><b>(94.557)</b></u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.003.636	1.519.439
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.030.613	1.424.882



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

**1) Actividad**

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

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

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

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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

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

**a) Imagen fiel**

Los estados financieros intermedios de Jaba I inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuestas por las notas 1 a 24, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, *en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007*, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, con el objeto de mostrar la imagen

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

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

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

Los presentes estados financieros intermedios han sido formulados por los administradores de la Sociedad con el objeto de cumplir con el requerimiento de presentación de información financiera a 30 de junio de 2020 en el Mercado Alternativo Bursátil.

Las cuentas anuales del ejercicio 2019, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 15 de julio de 2020.

### **REGIMEN SOCIMI**

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

#### **Requisitos de inversión (Art. 3)**

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

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

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

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

En este sentido el plazo se computará:

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

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

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

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

**b) Principios contables**

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

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

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

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

- Valoración de inversiones financieras

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

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

Se asume que el importe en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a 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.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

- Valoración de inversiones inmobiliarias

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

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

- Impuestos sobre beneficios

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

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

**d) Comparación de la información**

Las cifras del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de las notas a los estados financieros del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se presentan comparativas con las del ejercicio anterior.

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 y el resultado generado por dicho inmueble en “Operaciones interrumpidas”. La venta se produjo en el segundo semestre del ejercicio 2019, por lo que en los presentes estados financieros intermedios dichos epígrafes se encuentran a 0.

El resultado neto de impuestos relacionado con dicho activo ascendió a 202.885 euros de pérdida en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019.

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

**f) Empresa en funcionamiento**

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 478.575 euros como consecuencia de las características propias de la empresa, ya que parte del inmovilizado se financia con deudas a corto plazo. Estas deudas se atienden con los ingresos previstos a corto plazo. Los Administradores de la Sociedad consideran que la actividad normal de la misma a lo largo del próximo ejercicio está garantizada.

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó el brote de Coronavirus COVID-19 con la categoría de pandemia, debido a su rápida propagación a nivel global, afectando a más de 150 países. En el marco de esta pandemia, la Sociedad ha identificado los siguientes riesgos para su negocio:

- **Riesgo operacional y de negocio:** Las pautas seguidas por la Sociedad son las dictadas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, publicado el 1 de abril y en el que se recogen los aplazamientos en el cobro de rentas a personas en situación de vulnerabilidad.
- **Riesgo de Liquidez:** La Sociedad cuenta en la actualidad con aproximadamente 1.030.613 euros de caja disponible (es decir, excluyendo los saldos en cuentas de reserva a favor del banco financiador).

En virtud de lo anterior, la Sociedad ha alcanzado una serie de acuerdos de diferimiento parcial de la renta devengada, con determinados inquilinos que se vieron impactados significativamente por la situación vivida. En este sentido, la Sociedad llegó a un acuerdo con inquilinos que suponían aproximadamente el 13,5% de los contratos vivos a 30 de junio. Dichos acuerdos no suponen quita en ningún caso de los importes mensuales devengados. Más allá de estas situaciones particulares, la Sociedad no ha experimentado un impacto significativo en la cuenta de resultados del periodo de 6 meses terminado al 30 de junio 2020.

A la formulación de los estados financieros intermedios del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento. Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

**3) Aplicación del resultado**

El 15 de julio de 2020 la Junta General de Accionista aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2019, consistente en el traspaso de 976.878 euros (beneficio) de acuerdo al siguiente cuadro:

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

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

Año	2019	2018	2017	2016	2015
Dividendo repartido	748.420	-	1.341.534	231.514	-

A fecha de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad no ha pagado los dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2019, quedando igualmente pendientes 16.350 euros correspondientes a los dividendos del ejercicio 2017 con cargo al resultado del ejercicio 2016. A 30 de junio de 2020 dichos importes, que totalizan 764.770 euros, se encuentran recogidos dentro del epígrafe “Otras deudas a corto plazo” en el balance (nota 11).

**4) Normas de registro y valoración**

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

**a) Inmovilizado intangible**

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

**a.1) Aplicaciones informáticas**

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

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

**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 inmobiliarias, se califican como tales.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

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

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

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

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

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

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

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

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. A estos efectos, la Sociedad a cada cierre de ejercicio encarga una valoración a un experto valorador. A 30 de junio de 2020, la Dirección de la Sociedad ha encargado el informe a un experto independiente sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias, concluyendo que no es necesario registrar ninguna previsión por deterioro (nota 7).

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

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

**e.1) Arrendamiento operativo**

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

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

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

**f.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento**

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

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

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

Se dan de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

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.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

**g) Instrumentos financieros derivados y actividades de cobertura**

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

Los derivados se pueden designar como:

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

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantiene derivados designados de cobertura de flujos de efectivo.

La Sociedad documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. La Sociedad también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Una cobertura se considera altamente eficaz cuando los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de los elementos objeto de cobertura se compensan con el cambio en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura con una efectividad comprendida en un rango del 80% al 125%.

Los valores razonables de ciertos instrumentos derivados utilizados a efectos de cobertura se desglosan en la nota 14. Los movimientos en la reserva de cobertura incluida en el patrimonio neto se muestran en el estado de ingresos y gastos reconocidos. La totalidad del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es superior a 12 meses, y como activo o pasivo corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es inferior a 12 meses. Los derivados de negociación se clasifican como activos o pasivos corrientes.

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen 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.**

### **Notas a los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2020**

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

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

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisi3n de nuevas acciones u opciones se presentan en el patrimonio neto como una deducci3n, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

Cuando la Sociedad adquiere acciones de la Sociedad (acciones propias), la contraprestaci3n 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 cancelaci3n, nueva emisi3n o enajenaci3n.

Cuando estas acciones se vuelven a emitir posteriormente, todos los importes recibidos, netos de cualquier coste incremental de la transacci3n 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 prestaci3n del servicio, que se imputa a la cuenta de p3rdidas 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 m3s la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicaci3n 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, as3 como las p3rdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en el ejercicio, dar3n 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 cancelaci3n de los activos por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, por el derecho a compensar p3rdidas 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 seg3n los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversi3n.

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.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

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.

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

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 minorra del importe de la deuda sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

**l) Transacciones entre partes vinculadas**

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

**l.1) Operaciones de fusión y escisión**

En las operaciones entre empresas del grupo en las que se intervenga la empresa dominante (o dominante de un subgrupo), y su dependiente, directa o indirecta, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran por el importe que corresponde a los mismos en los estados financieros consolidados intermedios del grupo o subgrupo. La diferencia que se ponga de manifiesto se reconoce contra una partida de reservas.

En el caso de operaciones entre otras empresas del grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran según sus valores contables en los estados financieros consolidados intermedios del grupo o subgrupo mayor en el que se integren aquellos y cuya sociedad dominante sea española. La fecha de efectos contables de las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que esta sea posterior a la fecha de incorporación al grupo. Si una de las sociedades intervinientes en la operación se hubiera incorporado al grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o escisión, la fecha de efectos contables será la de adquisición.

Tal y como se indica en la nota 1, con fecha 21 de junio de 2018 se escrituró la operación de fusión por absorción de las sociedades Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.A., Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.A., Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.A. (sociedades absorbidas), por parte de JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente). La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas que se extinguieron se consideraron realizadas, a efectos contables, por la sociedad absorbente, fue el 1 de enero de 2018.

**m) Ingresos y gastos**

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

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:

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

- 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 calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda a su naturaleza.

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

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

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

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

Actividades ininterrumpidas:

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

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 21).

**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.

**5) Inmovilizado intangible**

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	Aplicaciones informáticas
<u>Valores brutos</u>	
Saldo al 01.01.19	8.311
Saldo al 31.12.19	8.311
Saldo al 30.06.20	8.311
<u>Amortización acumulada</u>	
Saldo al 01.01.19	(8.227)
Dotación a la amortización	(84)
Saldo al 31.12.19	(8.311)
Saldo al 30.06.20	(8.311)
Valor Neto Contable al 31.12.19	-
Valor Neto Contable al 30.06.20	-

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

A 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, todos los elementos del inmovilizado intangible se encuentran totalmente amortizados.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

**6) Inmovilizado material**

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado maerial	Inmovilizado en curso y anticipos	Total inmovilizado material
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 01.01.19	232.038	7.900	239.938
Entradas	-	44.916	44.916
Saldo al 31.12.19	232.038	52.816	284.854
Entradas	6.165	42.794	48.959
Trasposos	-	(10.266)	(10.266)
Saldo al 30.06.20	238.203	85.344	323.547
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 01.01.19	(30.737)	-	(30.737)
Dotación a la amortización	(25.204)	-	(25.204)
Saldo al 31.12.19	(55.941)	-	(55.941)
Dotación a la amortización	(12.601)	-	(12.601)
Saldo al 30.06.20	(68.542)	-	(68.542)
Valor Neto Contable al 31.12.19	176.097	52.816	228.913
Valor Neto Contable al 30.06.20	169.661	85.344	255.005

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 no existen elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

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

**7) Inversiones inmobiliarias**

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas y otros	Total inmovilizado material
<u>Valores brutos</u>				
Saldo al 01.01.19	33.001.239	26.116.368	2.068.899	61.186.506
Entradas	-	-	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
Entradas	-	-	17.166	17.166
Trasposos	-	-	10.266	10.266
Saldo al 30.06.20	20.651.239	19.181.368	2.198.005	42.030.612
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo al 01.01.19	-	(3.100.559)	(319.824)	(3.420.383)
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)
Dotación a la amortización	-	(287.721)	(109.335)	(397.056)
Saldo al 30.06.20	-	(2.970.242)	(641.542)	(3.611.784)
Valor Neto Contable al 31.12.19	20.651.239	16.498.847	1.665.798	38.788.452
Valor Neto Contable al 30.06.20	20.651.239	16.211.126	1.556.463	38.418.828

La mayor parte de las inversiones inmobiliarias se incorporaron en 2018, provenientes de las sociedades absorbidas (ver nota 1) 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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

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. En 2019 se procedió a la venta de este inmueble.
- Edificio de oficinas situado en la calle Alcobendas, Madrid, adquirido el 22 de agosto de 2014, por importe de 21.315.000 euros.
- Complejo inmobiliario “Citiparq Ronda de Dalt” situado en la Carretera de Hospitalet nº147-149, de Cornellá de Llobregat, provincia de Barcelona adquirido el 20 de febrero de 2015, por importe de 5.850.001 euros.

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 de 6 meses terminados el 30 de junio de 2020 por importe de 27.432 euros se corresponden con obras realizadas en el complejo inmobiliario “Citiparq Ronda de Dalt” situado en Barcelona. Las altas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 por importe de 101.674 euros se corresponden a obras que se realizaron en 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.

El uso de dichas inversiones se distribuye en arrendamientos de oficinas principalmente (nota 17).

Las adquisiciones de los inmuebles supusieron la subrogación de los contratos de arrendamientos de las oficinas existentes entre los arrendatarios y los anteriores propietarios de los inmuebles a la fecha de adquisición. Estos contratos tienen una duración de entre 2 y 6 años, siendo la mayor parte renovables a su vencimiento en condiciones de mercado.

A 30 de junio de 2020, las inversiones inmobiliarias han aportado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 1.349.014 euros (notas 17.a)).

El número de metros cuadrados alquilados al 30 de junio de 2020 representa un 72,7 % del total de las oficinas disponibles para su alquiler en los edificios (56,1% en 2019).

El importe de los cobros futuros mínimos por los contratos de arrendamientos firmados al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	30.06.20	31.12.19
Menos de 1 año	504.967	639.199
Entre 1 y 5 años	2.234.560	2.864.282
Más de 5 años (*)	-	-
<b>Total</b>	<b>2.739.527</b>	<b>3.503.481</b>

(\*) 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.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

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

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 no existen elementos totalmente amortizados y que se encuentren en uso.

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

Los Administradores de la Sociedad han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2020 la estimación del valor de las mismas que se incluyen en las valoraciones antes mencionadas y que, y que, en todo caso, son superiores al importe registrado en libros, por lo que no se ha considerado necesario realizar una corrección valorativa a 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019. A continuación, se detalla un resumen de las citadas valoraciones:

Ubicación del inmueble	Tasación 30.06.2020	VNC al 30 de junio de 2020	Método de Valoración	Tasa de Actualización	Años actualizados
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	9.950.000	7.044.587	Comparables en renta (rentabilidad del 4,50%)	-	-
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	19.910.000	19.846.932	Comparables en renta (rentabilidad del 5,50%)	-	-
Complejo inmobiliario situado en Barcelona	8.320.000	6.662.968	Comparables en renta (rentabilidad del 6,8%)	-	-
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	6.150.000	4.864.341	Descuento de flujos de caja	7,50%	4 años + su valor terminal
<b>Total</b>	<b>44.330.000</b>	<b>38.418.828</b>			

Las hipótesis clave utilizadas para el cálculo del valor en uso al 30 de junio de 2020 son las siguientes:

- Ocupación de los inmuebles y características del entorno donde se sitúan los inmuebles.
- Proyección de las rentas de los años restantes del arrendamiento más su valor terminal.
- La tasa de descuento utilizada proviene de la combinación de una tasa libre de riesgo basada en la deuda a 5 años deflactada más una prima de riesgo que varía según la tipología y uso del inmueble.

Un incremento positivo o negativo del 1%, tanto en las rentas como la de la tasa de descuento, se traduce en una horquilla de valor que fluctúa entre el 85% y el 125 % del importe total de las valoraciones.

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

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

<u>Categorías:</u>	Saldo a 30.06.20		Saldo a 31.12.19	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Créditos a empresas del grupo (nota 19)	3.000.000	25.000	25.000	-
Inversiones financieras	257.008	33.577	289.155	68
Cientes por ventas y prestación de servicios	-	71.501	-	70.873
	<b>3.257.008</b>	<b>130.078</b>	<b>314.155</b>	<b>70.941</b>

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, a 30 de junio de 2020 es el siguiente:

	2021	2022	2023	2024	2025	Resto	Total
Créditos a empresas del grupo	25.000	-	3.000.000	-	-	-	3.025.000
Inversiones financieras	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos y fianzas constituidas	33.577	160.558	64.298	15.840	16.312	-	290.585
Otros deudores	71.501	-	-	-	-	-	71.501
	<u>130.078</u>	<u>160.558</u>	<u>3.064.298</u>	<u>15.840</u>	<u>16.312</u>	<u>-</u>	<u>3.387.086</u>

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

	2020	2021	2022	2023	2024	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
	<u>70.941</u>	<u>244.439</u>	<u>69.716</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>385.096</u>

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

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

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

Concepto	30.06.20	31.12.19
Deudores varios	71.501	70.873
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	55.178	36.875
Total	<u>126.679</u>	<u>107.748</u>

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 no se han producido correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar.

10) **Fondos Propios**

a) **Capital social**

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

La Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada el 20 de junio de 2018 acordó aumentar el capital social en 1.341.534 euros, mediante la emisión de 1.341.534 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie y mismos derechos, con el fin de repartir el dividendo, acordado en la Junta General Extraordinaria de 28 de mayo de 2018, en especie, en forma de acciones de la Sociedad liberadas a su valor nominal en proporción a prorrata del valor nominal.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

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

El desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. a 30 de junio de 2020 con una participación superior al 5% es el siguiente:

	<u>% de participación</u>
	<u>2019</u>
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	6,31%
IQBAL Holdings Europe, S.á.r.L.	93,52%

**b) Reserva legal**

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

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 esta reserva no se encontraba completamente constituida.

**c) Reserva voluntarias**

El importe de 30.646 euros al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, son de libre disposición

**d) Reserva de fusión**

Es la reserva generada como consecuencia de la operación de fusión por absorción escriturada con fecha 21 de junio de 2018 de las siguientes sociedades: Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.A., Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.A., Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.A. (sociedades absorbidas), por parte de JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente).

**e) Ganancias por acción**

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

Concepto	30.06.20	31.12.19
Beneficio atribuible a accionistas	113.815	976.878
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	33.060.000	33.060.000
Ganancias por acción de las actividades continuadas (euros)		
- básicas	0,003	(0,034)
- diluidas	-	-
Ganancias por acción de las actividades interrumpidas (euros)		
- básicas	-	0,064
- 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:

	30.06.2020	31.12.2019
<b><u>Deudas a largo plazo</u></b>		
Deudas con entidades de crédito	5.556.540	5.744.380
Derivados de cobertura	333.313	270.720
Fianzas y depósitos l/p recibidos	361.667	406.020
<b>Total no corriente</b>	<b>6.251.520</b>	<b>6.421.120</b>
<b><u>Deudas a corto plazo</u></b>		
Proveedores y acreedores	169.516	444.857
Deudas con entidades de crédito	389.675	1.436.713
Otras deudas a corto plazo	851.278	21.823
<b>Total corriente</b>	<b>1.410.469</b>	<b>1.903.393</b>

Dentro del epígrafe “otras deudas a largo plazo” a 30 de junio de 2020, se encuentran registrados los dividendos pendientes de pago por importe de 764.770 euros (nota 3).

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, a 30 de junio de 2020 es el siguiente:

	2022	2023	2024	2025	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	498.189	436.078	449.095	452.794	3.720.384	5.556.540
Derivados	-	-	333.313	-	-	333.313
Fianzas y depósitos recibidos a l/p	-	361.667	-	-	-	361.667
	498.189	797.745	449.095	452.794	3.720.384	6.251.520

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 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
	<u>392.259</u>	<u>498.189</u>	<u>842.098</u>	<u>270.720</u>	<u>3.968.759</u>	<u>6.421.120</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 2019, 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 (Cantabria).

30.06.2020							
Entidad	Préstamo	Deuda pendiente de pago 30.06.2020	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
Banco Santander	7.150.000	5.946.215	5.556.540	389.675	08/11/2032	Euribor +2%	63.429
<b>Total</b>	<b>7.150.000</b>	<b>5.946.215</b>	<b>5.556.540</b>	<b>389.675</b>			<b>63.429</b>

  

31.12.2019							
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
<b>Total</b>	<b>7.150.000</b>	<b>6.123.330</b>	<b>5.744.380</b>	<b>378.950</b>			<b>132.318</b>

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 al 30 de junio de 2020 han ascendido a 63.429 euros (67.048 euros al 30 de junio de 2019). El importe se ha destinado a:
  - i. Cancelar la parte pendiente de amortizar del préstamo hipotecario sobre el edificio situado en la calle María de Molina 37 bis (Madrid) que ascendía a 3.300.000 euros, incluyendo los costes de cancelación de la deuda.
  - ii. Financiar parte de la adquisición del inmueble adquirido en la calle Albert Einstein 6 (Santander).
  - iii. Con la firma de este préstamo se han incluido como garantía hipotecaria los edificios de la calle María de Molina 37 bis (Madrid) y de la calle Albert Einstein 6 (Santander).

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

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

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

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 los Administradores consideran que la Sociedad ha cumplido con los ratios establecidos en el contrato.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2019 la Sociedad suscribió 2 pólizas de crédito con Banco Santander, cuyos importes a cierre de dicho ejercicio ascendieron a 1.000.000 euros y 57.763 euros, respectivamente. 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 trataba de un préstamo a tres meses con intereses pagaderos mensualmente del 2%. Dichas pólizas de crédito han sido canceladas anticipadamente durante el ejercicio 2020. Los gastos financieros devengados durante el ejercicio han ascendido a 3.593 euros (753 euros al 30 de junio de 2019).

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

### **Información cualitativa**

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

#### **a) Riesgo de crédito**

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

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

#### **b) Riesgo de liquidez**

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

La Sociedad realiza un seguimiento de las provisiones de reserva de liquidez de la Sociedad, que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo en función de los flujos de efectivo esperados, con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas en todo momento para que la Sociedad no incumpla los límites

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

no los índices (“covenants”) establecidos en la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de la deuda de la Sociedad, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y los requisitos regulatorios o legales externos.

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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo de 6 meses terminado al 30 de junio de 2020 y durante el ejercicio 2019, los recursos ajenos de la Sociedad a tipo de interés variables estaban denominados en euros.

La Sociedad analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura. En función de estos escenarios, la Sociedad calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo con los pasivos que representan las posiciones más relevantes que soportan un interés.

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

La estructura de deuda bancaria al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, una vez consideradas las coberturas contables a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	30.06.20	31.12.19
Tipo de interés variable	5.946.215	7.181.093
Total	5.946.215	7.181.093

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	30.06.20	31.12.19
Acreedores varios	169.516	444.857
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	109.950	79.658
Anticipos de clientes	5.281	5.281
Total	284.747	529.796

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:

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

	jun-20	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	41,00	36,00
Ratio de operaciones pagadas	36,00	33,00
Ratio de operaciones pendientes de pago	63,00	59,00

  

	jun-20	2018
	Importe	Importe
Total pagos realizados	637.560	2.179.184
Total pagos pendientes	143.157	247.288

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

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

- El 8 de noviembre de 2017, la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario suscrito con Banco Santander (ver nota 11) por importe de 7.150.000 euros, para el período comprendido entre el 8 de noviembre de 2020 y el 8 de noviembre de 2024. El valor razonable del instrumento financiero a 30 de junio de 2020 es negativo en 333.313 euros (270.720 euros a 31 de diciembre de 2019). Los Administradores consideran que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registra la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 30 de junio de 2020 se minorra el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 333.313 euros, registrándose la contrapartida en el epígrafe de "Otras deudas a largo plazo".

	30.06.20	
	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,25%)	6.070.350	(333.313)
	6.070.350	(333.313)

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

**a) Cobertura de flujos de efectivo**

El detalle de las coberturas de flujos de efectivo, vigentes a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

30.06.2020							
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	-	-	333.313

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

31.12.2019						Valor razonable	
Concepto	Clasificación	Tipo	Importe contratado	Vencimiento (*)	Ineficacia registrada en resultados	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo	6,070,350	2032	-	-	270.720

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

	30.06.2020	31.12.2019
Importe reconocido en patrimonio neto.- Beneficio / (pérdida)	(333.313)	(270.720)
	(333.313)	(270.720)

**15) Situación fiscal**

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

30.06.2020				
Cuenta	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Corriente	Corriente	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	84.199	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	20.319	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	5.432	-
Por conceptos diversos	55.178	-	-	-
	55.178	-	109.950	-
31.12.2019				
Cuenta	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Corriente	Corriente	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
	36.875	-	79.658	-

**Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2015 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2016 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios adjuntos.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

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: 315.895  
Reserva voluntaria: 30.646  
Reserva de fusión: 13.703  
Total: 360.244

- 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 2019, 2017 y 2016, por importe de 764.771, 1.341.534 euros y 231.514 (nota 3), respectivamente, no tributando al tipo general de gravamen.

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

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

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

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

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

	30.06.2020	30.06.2019
Ingresos por arrendamientos	1.349.014	1.399.307
Prestación de servicios	-	100.000
	1.349.014	1.499.307

El importe neto de la cifra de negocios al 30 de junio de 2020 está compuesto, fundamentalmente, por las rentas obtenidas por esta actividad de arrendamiento, y la refacturación a los arrendatarios de los costes asociados al uso y disfrute de las propiedades (impuestos locales, suministros, gastos de comunidad...). Al 30 de junio de 2020 el desglose por inmueble de los ingresos por arrendamiento de los cinco inmuebles descritos en la nota 7 es como sigue:

Ubicación del Inmueble	30.06.2020	30.06.2019
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	203.167	193.610
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	760.334	938.828
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	205.630	205.590
Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	179.883	61.279
	1.349.014	1.399.307

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios registrados a 30 de junio de 2019, provienen de un contrato de gestión firmado con la sociedad WALID FAKHOURI INVESTMENTS, S.L., finalizado en el inicio del ejercicio 2020, sin que se haya renovado.

Un importe de 10.188 euros a 30 de junio de 2019 fue traspasado al epígrafe “Operaciones interrumpidas netas de impuestos”, como consecuencia de la clasificación de un activo no corriente a “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (nota 21).

**b) Gastos de personal**

Su desglose es el siguiente:

	30.06.2020	30.06.2019
Sueldos, salarios y asimilados	211.270	420.698
Seguridad Social	30.605	55.848
<b>Total</b>	<b>241.875</b>	<b>476.546</b>

El número medio de personas empleadas a 30 de junio de 2020 y a 30 de junio de 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

	30.06.2020	30.06.2019
Alta Dirección	1	1
Dirección	-	-
Otros	9	10
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>11</b>

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del 30 de junio de 2020 y 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2020		2019	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1	-	1	-
Dirección	-	-	-	-
Otros	4	5	5	5
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>5</b>

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

**c) Otros gastos de explotación**

	30.06.2020	30.06.2019
Arrendamientos y canones	1.008	5.661
Reparaciones y conservación	206.564	251.631
Servicios profesionales independientes	126.970	181.090
Transportes	191	282
Primas de seguros	12.867	14.547
Servicios bancarios y similares	984	2.071
Publicidad, propaganda y relac. públicas	6.130	3.451
Suministros	47.400	55.884
Otros servicios	16.213	13.625
Tributos	96.098	91.607
Otros gastos de gestión corriente	-	965
<b>TOTAL</b>	<b>514.425</b>	<b>620.814</b>

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

Un importe de 114.676 euros a 30 de junio de 2019 fue traspasado al epígrafe “Operaciones interrumpidas netas de impuestos”, como consecuencia de la clasificación del inmueble situado en Arturo Soria, 125 (Madrid), desde activo no corriente a “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (nota 21).

**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., Petroeuropa, S.L. y Walid Fakhouri Investments, S.L. al tener administradores comunes.

El detalle de las operaciones con partes vinculadas al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

	30.06.2020	31.12.2019
<b>Créditos empresas del Grupo y vinculadas a largo plazo</b>	<b>3.000.000</b>	<b>25.000</b>
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	-	25.000
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	3.000.000	-
<b>Créditos empresas del Grupo y vinculadas a corto plazo</b>	<b>25.068</b>	<b>68</b>
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	25.000	-
Grupo Petroeuropa	68	68

Con fecha 6 de junio de 2020, la Sociedad ha concedido un crédito a Walid Fakhouri Investments, S.L., entidad vinculada. El crédito asciende a 3.000.000 de euros, y se amortizará a un tipo de interés nominal del 3% en 3 años, si bien se establece la posibilidad de cancelación anticipada sin que se devenguen intereses por este hecho.

Asimismo, a dividendos pendientes de pago al 30 de junio de 2020 por importe de 764.770 euros (16.350 euros al 31 de diciembre de 2019).

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

	30.06.2020	30.06.2019
<b>Prestación de servicios</b>	-	100.000
-Walid Fakhouri Investments, S.L.	-	100.000
<b>Ingresos empresas del Grupo y vinculadas</b>	<b>5.500</b>	<b>5.339</b>
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	5.500	5.339

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) Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020, los Administradores han percibido una retribución total por su cargo por importe de 40.000 euros (30.000 euros a 30 de junio de 2019). Adicionalmente, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (presidente del Consejo y Consejero Delegado) que ha sido contratado por la Sociedad y desempeña el cargo de Alta Dirección de la Sociedad, ha percibido en concepto de retribución fija un importe de 43.798 euros (245.000 a 30 de junio de 2019).

Esta retribución se compone de los siguientes conceptos e importes:

	31.06.2020	31.06.2019
Sueldos	43.798	245.000
Dietas	-	30.000
	<b>43.798</b>	<b>275.000</b>

Al 30 de junio de 2020 y 2019 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.

# JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

## Notas a los estados financieros intermedios

al 30 de junio de 2020

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.

### 21) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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 (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 produjo 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).

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 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, tras la venta del inmueble, dichos epígrafes se encuentran a 0.

Los resultados que ha generado dicho activo ascendieron a 202.885 euros de pérdida en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y fueron clasificados en el epígrafe “Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas” de la cuenta de la cuenta de pérdidas y ganancias, siendo el detalle el siguiente:

Conceptos	30.06.2020	30.06.2019
Importe neto de la cifra de negocios	-	10.188
Otros ingresos de explotación	-	1.752
Otros gastos de explotación	-	(114.676)
Amortización del inmovilizado	-	(104.025)
Otros resultados	-	74.608
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-	(132.153)
Gastos financieros	-	(70.732)
RESULTADO FINANCIERO	-	(70.732)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-	(202.885)
<b>Rdo. del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos</b>	<b>-</b>	<b>(202.885)</b>

### 22) 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 179.000 euros, mientras que en cuanto a la indemnización adicional por daños y perjuicios por importe de 253.606 euros, considerando los Administradores de la Sociedad un riesgo probable para la primera de las cantidades y riesgo posible para la segunda. A 30 de junio de 2020, la Sociedad ha provisionado 164.326 euros registrados dentro del epígrafe “provisiones a corto plazo” por considerar probable el pago de la cuantía de la demanda.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2020**

**23) Otra información**

Remuneración del ejercicio a los auditores: los honorarios profesionales correspondientes al período de 6 meses del 2020 ascienden a 6.500 euros. En el ejercicio 2019, los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2019 ascendieron a 14.287 euros, así como 9.500 euros por otros conceptos.

Avales: A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene avales entregados a terceros.

**24) Hechos posteriores al cierre**

Con posterioridad al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2020 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios no se han producido hechos relevantes que indicar.

**FORMULACIÓN LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS POR LOS  
ADMINISTRADORES**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. han formulado los estados financieros intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y notas explicativas) de la Sociedad correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020.

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 36.

Madrid, 23 de septiembre de 2020

---

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

---

D. Nadia Samara Al-Hadidi  
Consejera

---

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Gema Sanz Sanz  
Consejera

---

D. Ignacio Aragón Alonso  
Consejero

---

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

---

D. Ali Mohamed Ali Al-Aggad  
Secretario Consejero

