

Madrid, 30 de abril de 2021

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) nº 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 ejercicio 2020:

1. Informe de Auditor independiente de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
2. Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
3. Informe sobre la Estructura Organizativa y el Sistema de Control Interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

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.**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2020**

**Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales**

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

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

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

Tal como se recoge en la nota 7 de la memoria adjunta al 31 de diciembre de 2020, en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias”, se incluyen bienes en régimen de arrendamiento por importe neto de 37.966 miles de euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4 c) de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2020 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado, transacciones comparables y otras variables en condiciones de incertidumbre. Dada la relevancia e incertidumbre asociada a los juicios y estimaciones involucrados, así como, el importe significativo de este epígrafe, hemos considerado el deterioro de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

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

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

23 de abril de 2021



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

**Balance al  
31 de diciembre de 2020  
(expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>40.761.661</b>	<b>39.331.520</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>197.617</b>	<b>228.913</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		156.327	176.097
Inmovilizado en curso y anticipos		41.290	52.816
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>37.966.320</b>	<b>38.788.452</b>
Terrenos		20.610.000	20.651.239
Construcciones		15.900.088	16.498.847
Instalaciones técnicas, y otros		1.456.232	1.638.366
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>8, 19</b>	<b>2.500.000</b>	<b>25.000</b>
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo		2.500.000	25.000
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>97.724</b>	<b>289.155</b>
Otros activos financieros		97.724	289.155
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.748.595</b>	<b>5.125.595</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>9</b>	<b>124.670</b>	<b>107.748</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>8</b>	53.996	70.873
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>15</b>	70.674	36.875
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>159.285</b>	<b>68</b>
Otros activos financieros		159.285	68
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>14.118</b>	<b>14.143</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>1.450.522</b>	<b>5.003.636</b>
Tesorería		1.450.522	5.003.636
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>42.510.256</b>	<b>44.457.115</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>35.527.438</b>	<b>35.897.944</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>10</b>	<b>35.527.438</b>	<b>35.897.944</b>
<b>Capital</b>		<b>33.623.028</b>	<b>33.060.000</b>
Capital escriturado	<b>10 a)</b>	33.623.028	33.060.000
<b>Reservas</b>		<b>359.980</b>	<b>262.556</b>
Legal y estatutarias	<b>10 b)</b>	315.895	218.207
Otras reservas	<b>10 c)</b>	30.382	30.646
Reserva de fusión		13.703	13.703
<b>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>10 d)</b>	<b>(100.000)</b>	<b>-</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>-</b>	<b>(130.770)</b>
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-	(130.770)
<b>Otras aportaciones de accionistas</b>	<b>10 a)</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
Resultado del ejercicio	<b>3</b>	(2.906)	976.878
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>14</b>	<b>(352.664)</b>	<b>(270.720)</b>
Operaciones de cobertura	<b>14</b>	(352.664)	(270.720)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.922.155</b>	<b>6.421.120</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>11</b>	<b>5.922.155</b>	<b>6.421.120</b>
Deuda con entidades de crédito		5.367.508	5.744.380
Derivados		352.664	270.720
Otros pasivos financieros		201.983	406.020
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.060.663</b>	<b>2.138.051</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>22</b>	<b>232.030</b>	<b>155.000</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>11</b>	<b>559.225</b>	<b>1.453.255</b>
Deuda con entidades de crédito		399.804	1.436.713
Otros pasivos financieros		159.421	16.542
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>13</b>	<b>269.408</b>	<b>529.796</b>
Acreedores varios	<b>11</b>	155.559	444.857
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>15</b>	109.039	79.658
Anticipos de clientes	<b>11</b>	4.810	5.281
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>42.510.256</b>	<b>44.457.115</b>

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

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
el 31 de diciembre 2020  
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios:	17 a)	2.621.896	3.024.249
Prestaciones de servicios		2.621.896	3.024.249
Otros ingresos de explotación:		35.412	5.918
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		35.412	5.918
Gastos de personal:	17 b)	(493.231)	(1.069.666)
Sueldos, salarios y asimilados		(430.643)	(972.129)
Cargas sociales		(62.588)	(97.537)
Otros gastos de explotación	17 c)	(1.124.654)	(1.168.045)
Servicios exteriores		(912.253)	(965.881)
Tributos		(212.401)	(201.199)
Otros gastos de gestión corriente		-	(965)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(821.161)	(813.112)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	(64.557)	-
Deterioros y pérdidas		(64.557)	-
Otros resultados		(44.054)	13.314
		-	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>109.651</b>	<b>(7.342)</b>
Ingresos financieros:		49.242	7.677
De valores negociables y otros instrumentos financieros		49.242	7.677
De empresas del grupo y asociadas	19	48.500	-
De terceros		742	7.677
Gastos financieros:		(161.799)	(1.135.516)
Por deudas con terceros		(161.799)	(1.135.516)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(112.557)</b>	<b>(1.127.839)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(2.906)</b>	<b>(1.135.181)</b>
Impuestos sobre beneficios	15	-	-
Operaciones interrumpidas netas de impuestos	21	-	2.112.059
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(2.906)</b>	<b>976.878</b>

15

*[Firma]*

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre 2020  
(expresado en euros)

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

	Nota	2020	2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(2.906)	976.878
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por valoración de activos y pasivos			
Por coberturas de flujos de efectivo	14	(81.944)	(140.583)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(81.944)	(140.583)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:			
Por valoración de activos y pasivos	14	-	616.244
Por coberturas de flujo de efectivo			616.244
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(84.850)	1.452.539
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(84.850)</b>	<b>1.452.539</b>

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Nota	Capital escriturado	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019</b>		33.060.000	262.556	-	-	2.000.000	(130.770)	(746.381)	34.445.405
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	976.878	475.661	1.452.539
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	(130.770)	-	130.770	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2019</b>	3	33.060.000	262.556	-	(130.770)	2.000.000	976.878	(270.720)	35.897.944
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020</b>		33.060.000	262.556	-	(130.770)	2.000.000	976.878	(270.720)	35.897.944
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	(2.906)	(81.944)	(84.850)
Operaciones con socios o propietarios		-	-	-	-	-	-	-	-
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	10	563.028	-	-	-	-	-	-	563.028
(-) Distribución de dividendos		-	(264)	(100.000)	-	-	(748.420)	-	(748.420)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	-	-	-	-	-	-	(100.264)
Otras variaciones de patrimonio neto	3	33.623.028	359.968	(100.000)	130.770	2.000.000	(228.458)	(352.664)	35.527.438
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2020</b>		<b>33.623.028</b>	<b>359.968</b>	<b>(100.000)</b>	<b>130.770</b>	<b>2.000.000</b>	<b>(2.906)</b>	<b>(352.664)</b>	<b>35.527.438</b>

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

**Estado de Flujos de Efectivo  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
el 31 de diciembre 2020  
(expresado en euros)**

	Nota	31.12.2020	31.12.2019
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>567.134</b>	<b>(826.995)</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		<b>(2.906)</b>	<b>976.878</b>
Amortización del inmovilizado (1)		1.119.359	(769.203)
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	5, 6 y 7	821.161	917.137
Variación de provisiones	7	64.557	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	22	77.030	155.000
Ingresos financieros (-)	21	-	(3.312.504)
Gastos financieros (+)		(49.242)	(7.677)
Diferencias de cambio (-/-)		161.799	1.478.841
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		-	-
Otros ingresos y gastos (-/+)		44.054	-
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>(436.762)</b>	<b>436.494</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(16.922)	(99.479)
Otros activos corrientes (+/-)		(159.192)	376.921
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(260.384)	161.054
Otros pasivos corrientes (+/-)		(264)	(345)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-	(1.657)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(112.537)</b>	<b>(1.471.164)</b>
Pagos de intereses (-)		(161.799)	(1.478.841)
Cobros de intereses (+)		49.242	7.677
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(2.359.913)</b>	<b>21.328.735</b>
<b>Pagos por inversiones (-):</b>		<b>(2.551.344)</b>	<b>(171.265)</b>
Empresas del grupo y asociadas		(2.475.000)	-
Inmovilizado material		(48.960)	(44.916)
Inversiones inmobiliarias		(27.384)	(101.674)
Otros activos financieros		-	(24.675)
<b>Cobros por desinversiones (+):</b>		<b>191.431</b>	<b>21.500.000</b>
Inversiones inmobiliarias		-	21.500.000
Otros activos financieros		191.431	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(1.760.335)</b>	<b>(17.017.543)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(100.000)</b>	<b>-</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(100.000)	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>(1.474.939)</b>	<b>(17.017.543)</b>
Emisión:		-	1.057.763
Deudas con entidades de crédito (+)		-	1.057.763
Devolución y amortización de:		(1.474.939)	(18.075.306)
Deudas con entidades de crédito (-)		(1.413.781)	(16.867.068)
Otras deudas (+)		(61.158)	(1.208.238)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(185.396)</b>	<b>-</b>
Dividendos (-)		(185.396)	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(3.553.114)</b>	<b>3.484.197</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.003.636	1.519.439
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.450.522	5.003.636

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre 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 él 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 tienen definido su objeto social de la misma manera que por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

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

**a) Imagen fiel**

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

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

**Memoria del ejercicio anual terminado**

**el 31 de diciembre de 2020**

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

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

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

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

Las cuentas anuales del ejercicio 2019, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 29 de junio 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.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre 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.

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

### Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2020

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

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

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

#### b) Principios contables

Las cuentas anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables obligatorios, establecidos en el Código de Comercio y Plan General de Contabilidad, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 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 las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- Valoración de inversiones financieras

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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

- 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.

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

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

**d) Comparación de la información**

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio a 31 de diciembre de 2020, las correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2019. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Tal y como se indica en las notas 7 y 21, 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" de la cuenta de pérdidas y ganancias. La venta se produjo en el segundo semestre del ejercicio 2019, por lo que en las presentes cuentas anuales dichos epígrafes del balance se encuentran a 0.

El resultado neto de impuestos relacionado con dicho activo ascendió a 2.112.059 euros de beneficio en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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

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

**f) Empresa en funcionamiento**

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 1.450.522 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 12,5% de los contratos vivos a cierre del ejercicio. 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 pérdidas y ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

A la formulación de las presentes cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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.

**3) Aplicación del resultado**

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2020 que los Administradores someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>2020</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias - pérdidas	(2.906)
Total	<u>(2.906)</u>
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.906)
Total	<u>(2.906)</u>



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

El 29 de junio de 2020 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2019, consistente en el traspaso del beneficio del ejercicio, por importe de 976.878 euros, a reserva legal en un importe de 97.688 euros, a dividendos en un importe de 748.420 euros y a compensación de pérdidas de ejercicios anteriores en un importe de 130.770 euros.

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	-

**4) Normas de registro y valoración**

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

**a) Inmovilizado intangible**

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

**a.1) Aplicaciones informáticas**

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

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

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

**b) Inmovilizado material**

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

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

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

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

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

**Memoria del ejercicio anual terminado**

**el 31 de diciembre de 2020**

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

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

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

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

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

**c) Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, que se determina estimando el valor actual de los flujos de caja futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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. De cara al cierre del ejercicio 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.

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

a su coste amortizado, registrando en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

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

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

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

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

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

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

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

**f.2) Pasivos financieros**

**Débitos y partidas a pagar**

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

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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.

**f.3) Instrumentos de patrimonio propio**

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

Los derivados se pueden designar como:

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

**Memoria del ejercicio anual terminado**

**el 31 de diciembre de 2020**

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad mantenía derivados designados de cobertura de flujos de efectivo.

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

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el otro resultado global. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados dentro de "otras (perdidas)/ganancias - netas". Los Administradores han considerado que el riesgo de crédito no es significativo.

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

Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando se dejan de cumplir los requisitos exigidos para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en la cuenta de resultados. Cuando se espera que la transacción prevista no vaya finalmente a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se traspasa inmediatamente a la cuenta de resultados dentro de "otras (perdidas)/ ganancias- netas."

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**h) Capital social**

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

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

Cuando estas acciones se vuelven a emitir posteriormente, todos los importes recibidos, netos de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible y los correspondientes efectos del impuesto sobre las ganancias, se incluye en el patrimonio neto atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio de la Sociedad.

**i) Fianzas entregadas y recibidas**

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

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

**j) Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

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

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

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

**k) Provisiones y contingencias**

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

**k.1) Provisiones**

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

**k.2) Pasivos contingentes**

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

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

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 minorará del

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

### Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **m) Ingresos y gastos**

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

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

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

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

**Memoria del ejercicio anual terminado**

**el 31 de diciembre de 2020**

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

- El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- Es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.
- El grado de realización de la transacción, en la fecha de cierre del ejercicio, puede ser valorado con fiabilidad, y
- Los costes ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, pueden ser valorados con fiabilidad.

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

Los ingresos por prestación de servicios de la Sociedad recogen las estimaciones de las rentas escalonadas (incentivos por arrendamiento) calculadas en base a los importes suscritos en contrato y sobre la base de la mejor estimación de la duración del mismo, al objeto de que el importe de arrendamientos se recoja sobre la base de un sistema lineal.

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

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

**n) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

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

Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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 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).

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**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 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	<u>Aplicaciones informáticas</u>
<u>Valores brutos</u>	
Saldo al 01.01.19	8.311
Saldo al 31.12.19	8.311
Saldo al 31.12.20	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 31.12.20	(8.311)
Valor Neto Contable al 31.12.19	-
Valor Neto Contable al 31.12.20	-

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**6) Inmovilizado material**

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

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total inmovilizado material
<b>Valores brutos</b>			
Saldo al 01.01.19	232.038	7.900	239.938
Altas	-	44.916	44.916
Saldo al 31.12.19	232.038	52.816	284.854
Altas	6.165	42.795	48.960
Traspasos	-	(10.267)	(10.267)
Salidas, bajas o reducciones	-	(44.054)	(44.054)
Saldo al 31.12.20	238.203	41.290	279.493
<b>Amortización acumulada</b>			
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	(25.935)	-	(25.935)
Saldo al 31.12.20	(81.876)	-	(81.876)
Valor Neto Contable al 31.12.19	176.097	52.816	228.913
Valor Neto Contable al 31.12.20	156.327	41.290	197.617

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

Dentro del epígrafe Inmovilizado en curso y anticipos, se han producido altas por importe de 42.795 euros a 31 de diciembre de 2020. Éstas se corresponden con obras de mejora en el edificio sito en calle Albert Einstein, Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, localidad de Santander (Cantabria). Asimismo, a 31 de diciembre de 2020 se han producido bajas por el importe de 44.054 euros, como consecuente de la suspensión de un proyecto que se estaba llevando a cabo de automatización y mejora de instalaciones del edificio sito en calle María de Molina 37 bis, Madrid, habiéndose llevado la pérdida directamente al epígrafe "otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**7) Inversiones inmobiliarias**

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

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otros	Total
<b><u>Valores brutos</u></b>				
Saldo al 01.01.19	33.001.239	26.116.368	2.068.899	61.186.506
Altas	-	-	101.674	101.674
Salidas, bajas o reducciones	(12.350.000)	(6.935.000)	-	(19.285.000)
Saldo al 31.12.19	20.651.239	19.181.368	2.170.573	42.003.180
Altas	-	-	27.384	27.384
Traspasos	-	-	10.267	10.267
Saldo al 31.12.20	20.651.239	19.181.368	2.208.224	42.040.831
<b><u>Amortización acumulada</u></b>				
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	-	(575.441)	(219.785)	(795.226)
Saldo al 31.12.20	-	(3.257.962)	(751.992)	(4.009.954)
<b><u>Corrección Valorativa</u></b>				
Saldo al 01.01.19	-	-	-	-
Saldo al 31.12.19	-	-	-	-
Entradas	(41.239)	(23.318)	-	(64.557)
Saldo al 31.12.20	(41.239)	(23.318)	-	(64.557)
Valor Neto Contable al 31.12.19	20.651.239	16.498.847	1.638.366	38.788.452
Valor Neto Contable al 31.12.20	20.610.000	15.900.088	1.456.232	37.966.320

El importe de la dotación a la amortización correspondiente a operaciones interrumpidas (nota 21) es de 104.025 euros en el ejercicio 2019.

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 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 Sepúlveda 17 (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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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 2020 por importe de 37.651 euros se corresponden, en 27.384 euros, a mejoras en el edificio de oficinas sito en el complejo inmobiliario "Citiparq Ronda de Dalt" de Barcelona, y en el también edificio de oficinas sito en Calle Sepúlveda 17 de Alcobendas, Madrid, así como en 10.267 euros a un traspaso procedente de inmovilizado en curso del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 por mejoras en el anteriormente mencionado complejo inmobiliario "Citiparq Ronda de Dalt" de Barcelona. Las altas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 por importe de 101.674 euros se correspondían con el edificio de oficinas situado en la calle María de Molina 37 bis (Madrid), el edificio también de oficinas situado en Calle Sepúlveda 17 (Alcobendas, Madrid) y el complejo inmobiliario "Citiparq Ronda de Dalt" situado en Barcelona.

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

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

En el ejercicio 2020, las inversiones inmobiliarias han aportado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 2.621.896 euros. En el ejercicio 2019, las inversiones inmobiliarias aportaron unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 3.024.249 euros (Nota 17.a).

El número de metros cuadrados alquilados al 31 de diciembre de 2020 representa un 67,3 % del total de las oficinas disponibles para su alquiler en los edificios (72,1% en 2019).

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

	31.12.20	31.12.19
Menos de 1 año	1.674.294	639.199
Entre 1 y 5 años	412.049	2.864.282
Más de 5 años (*)	-	-
Total	<u>2.086.343</u>	<u>3.503.481</u>

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

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente. En el ejercicio se ha producido un descenso de los cobros mínimos garantizados por la proximidad de la llegada del vencimiento de contratos que, no obstante, se renovarán de acuerdo con las condiciones existentes.

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

Con fecha 13 de diciembre de 2019 se procedió a la venta del edificio situado en c/Arturo Soria 125 por un importe de 21.500.000 euros, dando lugar un beneficio por importe de 3.312.504 euros (nota 21).

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

Los Administradores de la Sociedad han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 la estimación del valor de las mismas que se incluyen en las valoraciones antes mencionadas, y que, a excepción del inmueble sito en la calle Sepúlveda (Alcobendas, Madrid), son superiores al importe registrado en libros. En base a ello, se ha considerado necesario realizar una corrección valorativa a 31 de diciembre de 2020 para dicho inmueble por importe de 64.557 euros (no se realizó corrección valorativa a 31 de diciembre de 2019). A continuación, se detalla un resumen de las citadas valoraciones:

Ubicación del inmueble	Tasación 2020	VNC al 31 de diciembre de 2020	Método de Valoración	Tasa de Actualización	Años actualizados
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	9.950.000	7.004.965	Comparables en renta (rentabilidad del 4,50%)	-	-
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	19.660.000	19.660.000	Comparables en renta (rentabilidad del 5,50%)	-	-
Complejo inmobiliario situado en Barcelona	8.330.000	6.494.287	Comparables en renta (rentabilidad del 6,75%)	-	-
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	6.146.000	4.807.068	Descuento de flujos de caja	7,50%	4 años + su valor terminal
<b>Total</b>	<b>44.086.000</b>	<b>37.966.320</b>			

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Créditos a empresas del grupo (nota 19)	2.500.000	-	25.000	-
Inversiones financieras	97.724	159.285	289.155	68
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	53.996	-	70.873
<b>Total activos financieros</b>	<b>2.597.724</b>	<b>213.281</b>	<b>314.155</b>	<b>70.941</b>

**a) Clasificación por vencimientos**

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

	2021	2022	2023	2024	2025	Resto	Total
Créditos a empresas del grupo	-	-	2.500.000	-	-	-	2.500.000
Depósitos y fianzas constituidas	159.285	64.298	15.841	17.585	-	-	257.009
Otros deudores	53.996	-	-	-	-	-	53.996
	<b>213.281</b>	<b>64.298</b>	<b>2.515.841</b>	<b>17.585</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.811.005</b>

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha procedido a reclasificar a corto plazo el importe de 159.285 euros correspondiente a la fianza de un contrato con vencimiento en agosto de 2020.

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

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

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

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

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

Concepto	31.12.20	31.12.19
Deudores varios	53.996	70.873
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	70.674	36.875
<b>Total</b>	<b>124.670</b>	<b>107.748</b>

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

A 31 de diciembre 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 33.623.028 euros, representado por 33.623.028 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.

Durante el ejercicio 2020, se ha llevado a cabo una ampliación de capital por compensación de créditos emitidos, para la liquidación parcial del dividendo total a pagar por importe de 748.420 euros aprobado como parte de la distribución del resultado del ejercicio 2019 en Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio 2020 (véase nota 3). El importe total de los créditos capitalizados asciende a 563.028 euros, correspondientes a la creación de 563.028 acciones de un euro de valor nominal, habiéndose liquidado en efectivo el importe de 185.392 euros. La ampliación por compensación de créditos se ha hecho de acuerdo a lo dispuesto artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

El desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2020 con una participación superior al 5% es el siguiente:

	<u>% de participación</u>
	<u>2020</u>
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	6%
IQBAL Holdings Europe, S.á.r.L.	94%

**b) Reserva legal**

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

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 esta reserva no se encuentra completamente constituida.

**c) Reserva voluntarias**

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene 30.382 euros de reservas voluntarias (30.646 euros al 31 de diciembre de 2019), así como 13.703 euros de reserva por ajustes de la fusión a la que se hace mención en la nota 1, para constituir la reservas por acciones propias. Esta reserva a cierre del ejercicio no se encuentra totalmente constituida por no disponer la Sociedad de suficientes reservas disponibles, procediéndose a constituirse en su totalidad una vez se distribuyan los resultados futuros de la Sociedad.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**d) Acciones propias**

Las acciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2020	90.090	1,000	1,110	100.000

Las acciones propias de la sociedad representan menos de un 1% del total de las acciones que componen el capital social de la entidad. Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no contaba con acciones propias, sino que respondía al proveedor de liquidez, de acuerdo con la legislación vigente a la fecha, a partir del accionista mayoritario.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

	<u>Acciones propias</u>
<b>Acciones a 31.12.2018</b>	-
Adquisiciones	-
Ventas	-
<b>Acciones a 31.12.2019</b>	-
Adquisiciones	90.090
Ventas	-
<b>Acciones a 31.12.2020</b>	<u>90.090</u>

**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.

Concepto	31.12.20	31.12.19
Beneficio atribuible a accionistas	(2.906)	976.878
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	33.532.938	33.060.000
Ganancias por acción de las actividades continuadas (euros)		
- básicas	(0,000)	(0,034)
- diluidas	-	-
Ganancias por acción de las actividades interrumpidas (euros)		
- básicas	-	0,064
- diluidas	-	-

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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

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

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Deudas a largo plazo</b>		
Deudas con entidades de crédito	5.367.508	5.744.380
Derivados de cobertura	352.664	270.720
Fianzas y depósitos <i>l/p</i> recibidos	201.983	406.020
<b>Total no corriente</b>	<b>5.922.155</b>	<b>6.421.120</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		
Proveedores y acreedores	155.559	444.857
Deudas con entidades de crédito	399.804	1.436.713
Otras deudas a corto plazo	164.231	21.823
<b>Total corriente</b>	<b>719.594</b>	<b>1.903.393</b>

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	2022	2023	2024	2025	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	498.189	436.078	449.095	451.046	3.533.100	5.367.508
Derivados	-	-	352.664	-	-	352.664
Fianzas y depósitos recibidos a <i>l/p</i>	-	201.983	-	-	-	201.983
	<u>498.189</u>	<u>638.061</u>	<u>449.095</u>	<u>-</u>	<u>3.533.100</u>	<u>5.922.155</u>

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

	2021	2022	2023	2024	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	392.259	498.189	436.078	449.095	3.968.759	5.744.380
Derivados	-	-	-	270.720	-	270.720
Fianzas y depósitos recibidos a <i>l/p</i>	-	-	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 (véase nota 7), la Sociedad, suscribió diversos préstamos hipotecarios con varias entidades financieras. Con la venta del edificio de Arturo Soria (véase nota 7), la Sociedad procedió en 2019 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.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

El detalle en los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

31.12.20							
Entidad	Préstamo	Deuda pendiente de pago 31.12.2020	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
Banco Santander	7.150.000	5.767.312	5.367.508	399.804	08/11/2032	Euribor +2%	124.972
<b>Total</b>	<b>7.150.000</b>	<b>5.767.312</b>	<b>5.367.508</b>	<b>399.804</b>			<b>124.972</b>

31.12.19							
Entidad	Préstamo	Deuda pendiente de pago 31.12.2019	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
Banco Santander	7.150.000	6.123.330	5.744.380	378.950	08/11/2032	Euribor +2%	132.318
<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 durante el ejercicio han ascendido a un importe de 124.972 euros (132.318 euros en 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:

- b) LTV (Loan to Value). Cociente entre el saldo vivo del crédito y el valor de mercado del inmueble hipotecado que en todo momento tendrá que ser igual o inferior al 60%.
  - ii) CLTV(Corporate Loan to Value). Cociente entre el saldo vivo de los préstamos y el valor de mercado de los inmuebles hipotecados, que en todo momento tendrá que ser igual o inferior al 60%, y
  - iii) DSCR(Debt Service Coverage Ratio). Cociente entre los ingresos netos por todos los conceptos y los gastos incluidos (incluido principal, intereses, comisiones y gastos) por todos los conceptos del préstamo, que en todo momento deberá ser igual o inferior a 1,15.

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

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad suscribió 2 pólizas de crédito con Banco Santander cuyos importes a cierre del ejercicio 2019 ascendían 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 trata de un préstamo a tres meses con intereses pagaderos mensualmente del 2%. Ambas pólizas han sido canceladas anticipadamente en el ejercicio 2020. Los gastos financieros devengados durante el ejercicio han sido de 3.593 euros (3.636 euros a 31 de diciembre de 2019).

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

Adicionalmente, además de los intereses relacionados con los instrumentos de cobertura detallados en la notan 14, se han registrado intereses por importe de 24.760 euros (277.108 euros en 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:

**c) 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.

**d) Riesgo de liquidez**

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

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

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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio 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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

únicamente se llevan a cabo con los pasivos que representan las posiciones más relevantes que soportan un interés.

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

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

	31.12.20	31.12.19
Tipo de interés fijo	-	-
Tipo de interés variable	5.767.312	7.181.093
<b>Total</b>	<b>5.767.312</b>	<b>7.181.093</b>

No existe riesgo de tipo de cambio.

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

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

Concepto	31.12.20	31.12.19
Acreeedores varios	155.559	444.857
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	109.039	79.658
Anticipos de clientes	4.810	5.281
<b>Total</b>	<b>269.408</b>	<b>529.796</b>

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:

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	44	36
Ratio de operaciones pagadas	40	33
Ratio de operaciones pendientes de pago	135	59

	2020	2019
	Importe	Importe
Total pagos realizados	1.457.949	2.179.184
Total pagos pendientes	70.053	247.288

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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

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

- El 8 de noviembre de 2017, la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario suscrito con Banco Santander (ver nota 11) por importe de 7.150.000 euros, para el período comprendido entre el 8 de noviembre de 2020 y el 8 de noviembre de 2024. El valor razonable del instrumento financiero a 31 de diciembre de 2020 es negativo en 352.664 euros (270.720 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 31 de diciembre de 2020 se minora el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 352.664 euros, registrándose la contrapartida en el epígrafe de Otras deudas a largo plazo.

	31 12 20	
	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,25%)	6.070.350	(352.664)
	6.070.350	(352.664)

Los intereses devengados por los instrumentos de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2020 ascienden a 8.474 euros (110.399 euros a 31 de diciembre de 2019). Adicionalmente, la cancelación de los instrumentos de cobertura asociados a los préstamos cancelados en el ejercicio 2019 (nota 11) conllevaron unos gastos financieros por importe de 955.390 euros.

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

**a) Cobertura de flujos de efectivo**

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

31 12 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	-	-	352.664

31.12.2019							
Concepto	Clasificación	Tipo	Importe contratado	Vencimiento (*)	Ineficacia registrada en resultados	Valor razonable	
						Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo	6.070.350	2032	-	-	270.720

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

Los importes reconocidos durante el ejercicio en el patrimonio neto en relación con las anteriores operaciones de cobertura han sido:

	31.12.2020	31.12.2019
Importe reconocido en patrimonio neto.- Beneficio / (pérdida)	(352.664)	(270.720)
	(352.664)	(270.720)

**15) Situación fiscal**

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

31.12.2020		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	84.303
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	17.708
Organismos de la Seguridad Social	-	7.028
Por conceptos diversos	70.674	-
	70.674	109.039

31.12.2019		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	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 terminado el 31 de diciembre 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 las cuentas anuales adjuntas.

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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

Reservas de libre disposición (véase nota 10): 44.085

Total: 359.980

- 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 748.420 euros, 1.341.534 euros y 231.514 euros (véase nota 3), no tributando al tipo general de gravamen.

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

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

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

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

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

Localización del inmueble	Fecha de adquisición
Calle María de Molina 37 Bis, Madrid	26 de septiembre de 2013
Calle 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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

C/ Albert Einstein nº 6, Santander	8 de noviembre de 2017
------------------------------------	------------------------

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

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

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

No es de aplicación.

**17) Ingresos y gastos**

**a) Importe neto de la cifra de negocios**

La cifra de negocios de la compañía se detalla a continuación

	31.12.2020	31.12.2019
Ingresos por arrendamientos	2.621.896	2.818.892
Prestación de servicios	-	205.357
	2.621.896	3.024.249

El importe neto de la cifra de negocios al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el desglose por inmueble de los ingresos por arrendamiento de los cuatro inmuebles descritos en la nota 7 es como sigue:

Ubicación del Inmueble	31.12.2020	31.12.2019
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	335.624	419.381
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	1.494.094	1.787.923
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	412.006	410.309
Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	380.172	201.279
	2.621.896	2.818.892

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

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

Un importe de 19.768 euros a 31 de diciembre de 2019 fue traspasado al epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos", como consecuencia de la clasificación de un activo a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (véase nota 21).

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**b) Cargas sociales**

Su desglose es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
Sueldos, salarios y asimilados	430.643	972.129
Seguridad Social	62.588	97.537
	493.231	1.069.666

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
Alta Dirección	1	1
Otros	9	9
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del 31 de diciembre de 2020 y 2019, detallado por categorías, el siguiente:

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

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

**c) Otros gastos de explotación**

	31.12.2020	31.12.2019
Gastos investigación y desarrollo ejerc.	623	-
Arrendamientos y canones	2.145	7.739
Reparaciones y conservación	440.381	467.230
Servicios profesionales independientes	317.664	318.613
Transportes	434	1.178
Primas de seguros	22.080	31.092
Servicios bancarios y similares	2.003	6.824
Publicidad,propaganda y relac. públicas	6.554	6.021
Suministros	96.133	108.226
Otros servicios	24.236	18.958
Tributos	212.401	201.199
Otros gastos de gestión corriente	-	965
<b>TOTAL</b>	<b>1.124.654</b>	<b>1.168.045</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 (véase nota 7).

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

Un importe de 849.257 euros a 31 de diciembre de 2019 fue traspasado al epígrafe “Operaciones interrumpidas netas de impuestos”, como consecuencia de la venta descrita en nota 21 de la presente memoria.

**18) Información sobre el medio ambiente**

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

**19) Operaciones con partes vinculadas**

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

- Accionistas de la Sociedad, IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. (desde el 5 de noviembre de 2015), D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri y D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri (hasta el 5 de noviembre de 2015).
- Los Administradores y personal directivo de la Sociedad y su familia cercana. El término “administrador” significa un miembro del Consejo de Administración; el término “persona directivo” es todo miembro de la Alta Dirección de la Sociedad.
- Petroeuropa Red, S.L. y Walid Fakhouri Investments, S.L. al tener administradores comunes.

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

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Créditos empresas del Grupo y vinculadas a corto plazo</b>	<b>0</b>	<b>25.000</b>
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.l.	0	25.000
<b>Créditos empresas del Grupo y vinculadas a largo plazo</b>	<b>2.500.000</b>	<b>68</b>
- Grupo Petroeuropa	0	68
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	2.500.000	0

Con fecha 6 de junio de 2020 se ha concedido un crédito a largo plazo a la entidad vinculada Walid Fakhouri Investments, S.L. de 3.000.000 euros (véase nota 8) y del que se han amortizado a la fecha 500.000 euros más intereses, encontrándose registrado dentro del epígrafe del activo no corriente inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo por el importe indicado. Su vencimiento es a 3 años, con fecha de finalización 3 de junio de 2023, sin periodo de carencia, y con un tipo de interés es del 3% capitalizable trimestralmente.

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

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Prestación de servicios</b>	<b>-</b>	<b>200.000</b>
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	-	200.000
<b>Ingresos financieros</b>	<b>48.500</b>	<b>(8.238)</b>
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	48.500	(8.238)
<b>Gastos financieros</b>	<b>-</b>	<b>(8.238)</b>
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	-	(8.238)

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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

Durante el ejercicio 2020, los Administradores han percibido una retribución total por su cargo por importe de 64.000 euros (60.000 euros durante el ejercicio 2019). Adicionalmente, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (presidente del Consejo y Consejero Delegado) que fue contratado por la Sociedad y desempeña el cargo de Alta Dirección de la Sociedad, ha percibido en concepto de retribución fija un importe de 55.798 euros (490.000 a 31 de diciembre de 2019) y se compone de los siguientes conceptos e importes:

	31.12.2020	31.12.2019
Sueldos	55.798	490.000
Dietas	64.000	60.000
	<u>119.798</u>	<u>550.000</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 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.

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 adoptó 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 formalizó 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 (véase nota 7).

Como consecuencia de lo anterior, y en aplicación del marco normativo vigente (véase nota 4.o), la Sociedad procedió a reclasificar al 30 de junio los activos y pasivos afectados a los epígrafes "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance. A la fecha de las presentes cuentas anuales, tras la venta del inmueble, dichos epígrafes se encuentran a 0.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

Los resultados que generó dicho activo ascendieron a 2.112.059 euros de beneficio en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 y han sido clasificados en el epígrafe "Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas" de la cuenta de la cuenta de pérdidas y ganancias, siendo el detalle el siguiente:

<u>Conceptos</u>	<u>31.12.2019</u>
Importe neto de la cifra de negocios	19.768
Otros ingresos de explotación	1.751
Otros gastos de explotación	(849.257)
Amortización del inmovilizado	(104.025)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	3.312.504
Otros resultados	74.643
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>2.455.384</b>
Gastos financieros	(343.325)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(343.325)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.112.059</b>
<b>Rdo. del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos</b>	<b>2.112.059</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 214.000 euros, mientras que, en cuanto a la indemnización adicional por daños y perjuicios por importe de 213.149 euros, considerando los Administradores de la Sociedad un riesgo probable para la primera de las cantidades y riesgo posible para la segunda. Al cierre del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha provisionado 232.030 euros el epígrafe "provisiones a corto plazo" por considerar probable el pago de la cuantía de la demanda (155.000 euros al 31 de diciembre de 2019).

Adicionalmente, la Sociedad tiene abierto otro procedimiento laboral por reclamación de derechos e indemnización adicional

**23) Otra información**

Remuneración del ejercicio a los auditores: los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2020 han ascendido a 14.350 euros (14.287 euros en el ejercicio 2019). Los honorarios devengados por los auditores durante el ejercicio 2020 y 2019 por otros conceptos han ascendido a 10.500 euros y 9.500 euros, respectivamente.

Avales: A 31 de diciembre 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 cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 y, hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se conoce ningún hecho relevante que pudiera afectar de forma significativa a la información mostrada en las presentes cuentas anuales.

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN POR LOS  
ADMINISTRADORES (1/2)**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 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 37.

Madrid, 29 de marzo de 2021



---

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



---

Dª. Nadia Samara Al-Hadidi  
Consejera



---

Dª. Mª Gema Sanz Sanz  
Consejera



---

D. Ignacio Aragón Alonso  
Consejero

(continua en la siguiente página)

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN POR LOS ADMINISTRADORES (2/2)**

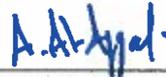
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 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 37.

Madrid, 29 de marzo de 2021



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



\_\_\_\_\_  
D. Ali Mohamed Ali Al-Aggad  
Secretario Consejero



(fin de hojas de firmas)

## **Informe de gestión**

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

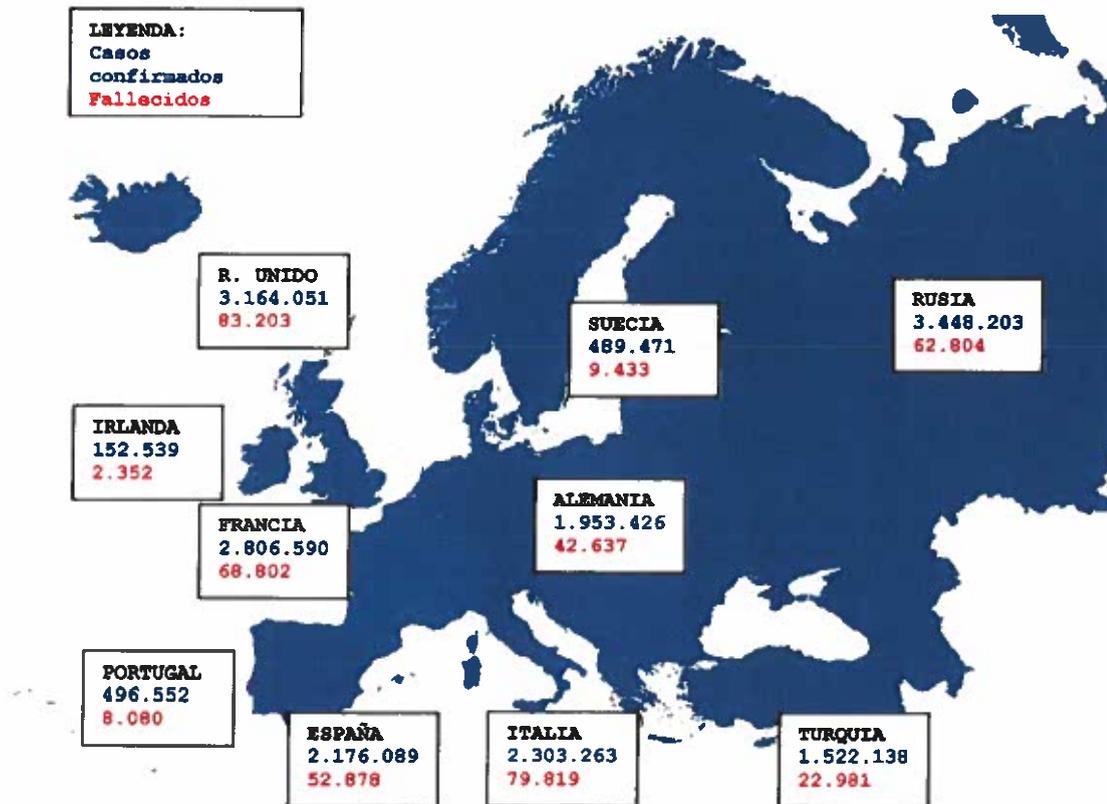
**Situación global derivada de la pandemia Covid-19**

Tras la aparición de un brote de un nuevo coronavirus (COVID-19) que se inició en Wuhan, una ciudad de la provincia de Hubei en China, se produjo una rápida propagación a escala comunitaria, regional e internacional, con un aumento exponencial del número de casos y muertes.

El 30 de enero del 2020, el Director General de la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró que el brote de COVID-19 era una **emergencia de salud pública de importancia internacional**.

Según el Departamento de Seguridad Nacional español, a 13 de enero de 2021, los casos que ha reportado la OMS son de al menos 90.054.813 casos confirmados y 1.945.610 fallecidos en todo el mundo. Los países con más casos notificados en Europa son: Rusia (3.448.203), Reino Unido (3.164.051), Francia (2.806.590), Italia (2.303.263), **España (2.176.089)** y Alemania (1.953.426). Y los países de fuera de Europa que han registrado más casos son: Estados Unidos (22.522.749), India (10.479.179) y Brasil (8.105.790).

**GRÁFICO 1. PAÍSES MÁS AFECTADOS POR COVID-19 EN EUROPA**



Fuente: Departamento de Seguridad Nacional (DSN), Elaboración propia

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

En el caso particular de España, se ha producido un confinamiento domiciliario desde mediados de marzo de 2020, que duró varios meses. Con posterioridad, se produjeron distintas fases de desescalada en pro de conseguir una “nueva normalidad” en los meses de verano. A partir del mes de septiembre y hasta estos días, las medidas tomadas han sido heterogéneas según las comunidades autónomas.

### **Visión macroeconómica general de la economía española**

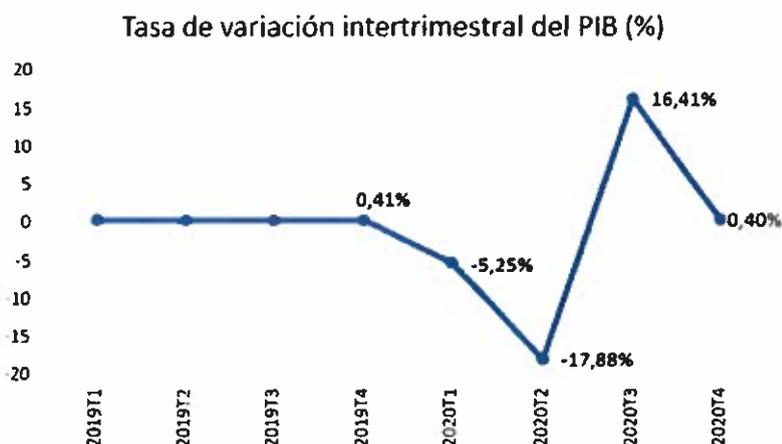
Durante el inicio de 2020, la economía española se encontraba en una fase positiva de crecimiento, que duraba más de cinco años, aunque con una tendencia de desaceleración que ya acumula tres años debido al frenazo de las reformas estructurales y a la persistencia de ciertos legados de la crisis y; principalmente en términos de una elevada ratio de deuda sobre PIB, un alto desempleo estructural, alta tasa de temporalidad, una creciente desigualdad en la distribución de la renta y un déficit público elevado.

A raíz del ya mencionado problema sanitario global y el impacto que están teniendo las medidas para contenerlo, el escenario económico ha cambiado por completo. Estas medidas se tradujeron en un impacto súbito y pronunciado en la actividad económica, con una disrupción de las cadenas de valor internacionales, seguida de restricciones a la oferta y contención de la demanda.

En la economía española se ha visto particularmente afectada, debido a la intensidad de las medidas adoptadas y su estructura productiva. Si bien las políticas de distanciamiento físico o aislamiento han sido imprescindibles para controlar la tasa de contagio y transmisión de la enfermedad, suponen un coste económico muy elevado, con un impacto particularmente intenso en determinados sectores críticos para la economía española.

A finales del primer trimestre de 2020 se comenzó a resentir del crecimiento del PIB. Sin embargo, ha sido en el segundo trimestre de 2020 en el que se ha registrado una intensa caída de la actividad para la mayoría de las economías europeas, seguido de una recuperación gradual desde abril, en forma de “V asimétrica” (véase el “Gráfico 2”).

**GRÁFICO 2. TASA DE VARIACIÓN INTERTRIMESTRAL DEL PIB (%)**

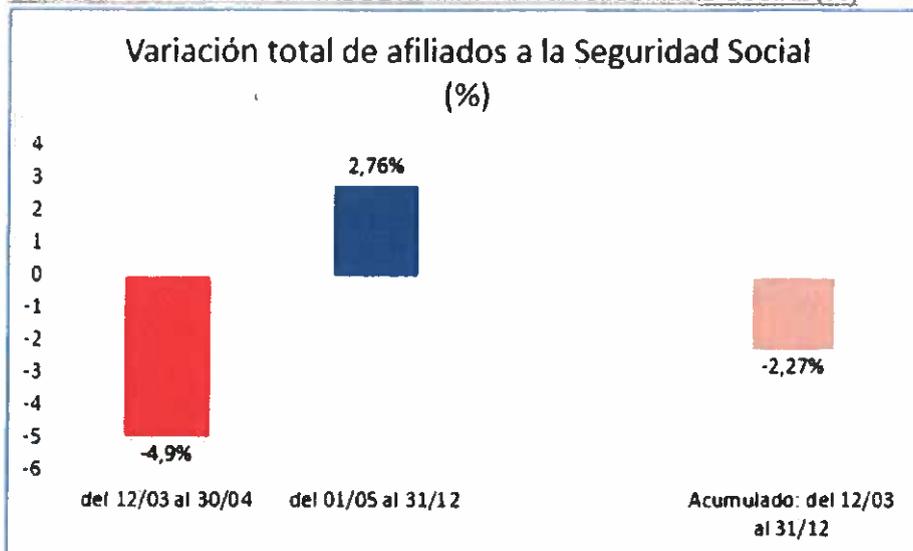


Fuente INE. Elaboración propia

Como consecuencia de esta situación, la cifra de afiliación a la Seguridad Social tuvo un gran contraste entre el primer y el segundo semestre de 2020, dejando una diferencia negativa, aunque haciendo visible la lenta recuperación gradual de la economía española (véase el “Gráfico 3”).

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**GRÁFICO 3. VARIACIÓN TOTAL DE AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL (%)**



Fuente: Información Estadística de La Moncloa. Elaboración propia

Por otra parte, la tasa de paro en España sufrió una importante **tendencia alcista desde el primer trimestre de 2020**, después de haber registrado una ligera bajada durante el ejercicio 2019, llegando a su porcentaje máximo en el tercer trimestre de 2020 (véase el “Gráfico 4”), reduciéndose ligeramente en el cuarto trimestre de 2020.

**GRÁFICO 4. TASA DE PARO INTERTRIMESTRAL (%)**



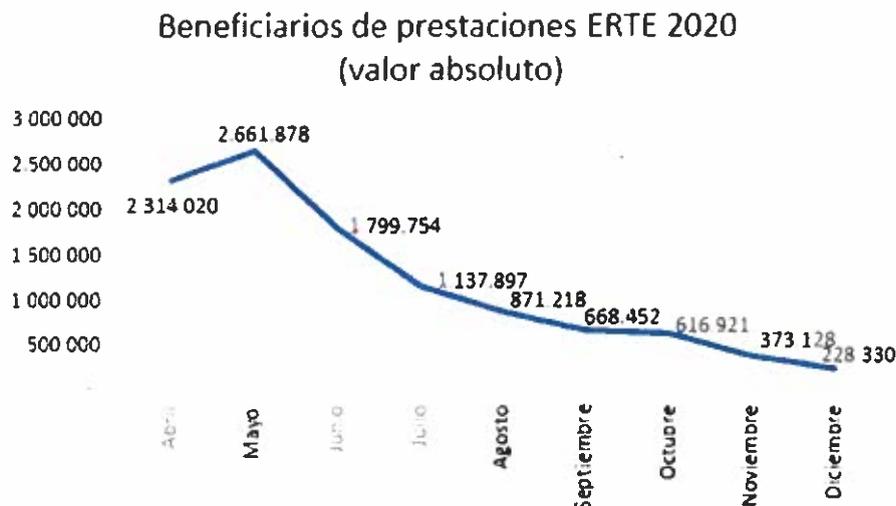
Fuente: INE. Elaboración propia

Es importante apuntar que los datos de tasa de paro no incluyen a las personas que actualmente se encuentran en ERTE (Expediente de regulación temporal de empleo).

El número de beneficiarios de prestaciones contributivas acogidos a ERTEs asociados al COVID-19 alcanzó un **máximo de 2.661.878 en el mes de mayo**, descendiendo en los meses posteriores hasta llegar a 228.330 en diciembre (véase el “Gráfico 5”).

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

GRÁFICO 5. BENEFICIARIOS DE PRESTACIONES ERTE 2020 (VALOR ABSOLUTO)



Fuente: Ministerio de Trabajo y Economía Social, Elaboración propia

### Otros factores que mantener bajo monitorización

#### Brexit

El 1 de enero de 2021 se ha producido la salida efectiva del Reino Unido de la Unión Europea, culminando de 3 años de negociaciones entre Bruselas y Londres. Los impactos serán muy heterogéneos en función de la diferente exposición comercial de cada país frente a Reino Unido.

España se espera que sea uno de los países más perjudicados por esta situación. Dado que las exportaciones españolas de bienes y servicios al Reino Unido supusieron el 9,6% del total de exportaciones en 2019, equivalentes el 3,4% del PIB español. Otro factor que influye es el importante peso que el turismo británico tiene en nuestra economía, ya que el Reino Unido es el principal país de los que recibimos turistas. En 2019, uno de cada cinco turistas que llegaron a España era británico (21%) y el 19% del gasto total de los que visitaron nuestro país lo realizaron ellos.

Más allá del turismo, los británicos siguen siendo los principales compradores extranjeros de vivienda en España, fundamentalmente en el litoral mediterráneo y en las islas. Los residentes británicos firmaron en 2019 el 14% de las compraventas de inmuebles realizadas por extranjeros.

#### Ayudas del Gobierno Español y la Unión Europea

Ante el dramático escenario y la incertidumbre generada tras el confinamiento mundial, el gobierno activó una batería de ayudas en 2020. Una de ellas consistió en movilizar hasta 5.000 millones de euros para los ayuntamientos, lo que les permitirá aumentar sus ingresos y, con ello, su capacidad de gasto e inversión sin incurrir en déficit.

Por otra parte, la medida tomada incluye que Hacienda no exigirá el cumplimiento de la regla de gasto para el ejercicio 2020 a las entidades locales. Además, contempla la creación de un fondo con 275 millones de euros, ampliables a 400, para que los municipios compensen el déficit de sus servicios de transporte derivado del estado de alarma.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

Otra de las medidas aplicadas por el gobierno español es la financiación a empresas, autónomos y pymes mediante **avales del Instituto de Crédito Oficial (ICO)**. Según datos del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, utilizando estos avales, las entidades bancarias han financiado ya con 116.241 millones de euros a la economía nacional.

Además, el **Parlamento Europeo** ha aprobado el fondo europeo de recuperación, para habilitar **672.500 millones** de euros que distribuirá a los **Estados miembros** entre transferencias y préstamos. A **España** le corresponden unos **140.000 millones (11 % del PIB español)** en los seis próximos años, de los cuales **72.700 millones serán ayudas directas**.

Una vez obtenida la 'luz verde' del resto de los Estados miembros, la Unión Europea podrá desembolsar un anticipo equivalente al 13% de la ayuda total, que en el caso de España ascendería a unos 10.000 millones de euros. Pero a partir de este punto, los países **sólo recibirán las ayudas comprometidas a medida que vayan completando una serie de hitos y objetivos establecidos previamente** en los planes de recuperación que hayan sido aprobados.

En el corto y medio plazo será relevante realizar un seguimiento de la tasa de morosidad de las líneas de crédito ICO concedidas a las empresas españolas, el déficit de las administraciones públicas ocasionado por las políticas expansivas y el grado de discrecionalidad en el reparto de las ayudas provenientes de la Unión europea.

### **Turismo y hoteles**

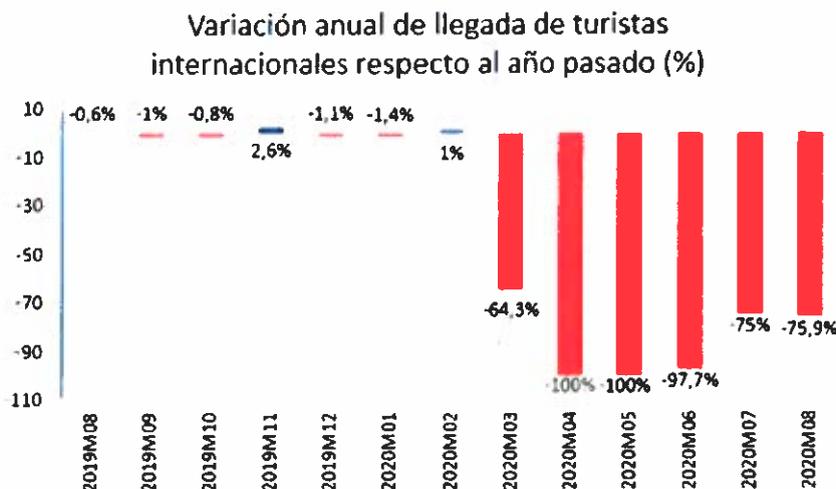
La crisis del coronavirus es una crisis sanitaria, pero las restricciones generales a la movilidad de los ciudadanos han ralentizado extraordinariamente la demanda de viajes, convirtiéndose en una **crisis económica afectando en gran medida al sector turístico**, con una repercusión muy directa sobre las empresas y el empleo de este sector.

La **llegada de turistas a territorio español** se ha visto dificultada durante gran parte de 2020 a causa de las medidas tomadas en la lucha contra la covid-19, entre ellas, el cierre de fronteras y el confinamiento obligatorio durante el segundo trimestre del pasado año.

En los ocho primeros meses de 2020 han visitado España 15,7 millones de turistas. El año 2019 lo habían hecho 58,1 millones. En agosto, España recibimos la visita de 2,4 millones de turistas internacionales, un **75,9% menos que en el mismo mes de 2019** (véase el "Gráfico 6").

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**GRÁFICO 6. VARIACIÓN ANUAL DE LLEGADA DE TURISTAS INTERNACIONALES RESPECTO A AÑO PREVIO (%)**



Fuente: INE. Elaboración propia

Francia es el principal país de residencia de los turistas que nos han visitado, con 863.665 turistas, lo que representa el 35,4% del total y un descenso del 57,2% respecto a agosto del año pasado, la proximidad geográfica ha sido relevante para que la disminución de turistas franceses no haya sido tan acentuada como la de turistas alemanes y británicos, que son los siguientes países en importancia, Alemania aporta 298.217 (un 73,6% menos en tasa anual) y Reino Unido 256.528 (un 88,2% menos). El número de turistas que utilizan el alojamiento de mercado (por ejemplo, alojamiento hotelero o vivienda de alquiler) como modo de alojamiento principal en agosto disminuye un 79,9% en tasa anual. Por su parte, el alojamiento de no mercado (como son la vivienda en propiedad o la vivienda de familiares y amigos) disminuye un 55,7%.

Por todo ello, el Gobierno español lanzó en junio de 2020 un nuevo **Plan de Impulso del sector turístico** por importe de 4.262 millones de euros y que consta de 28 medidas que se articulan en torno a cinco líneas de actuación: la recuperación de la confianza en el destino, la puesta en marcha de medidas para reactivar el sector, la mejora de la competitividad del destino turístico, la mejora del modelo de conocimiento e inteligencia turística y una campaña de marketing y promoción.

Sin embargo, la campaña de verano de 2021 dependerá del **ritmo de vacunación** tanto en Europa, como en España. Según declaraciones del Gobierno, se vaticina que la inmunidad total no llegará a España hasta después de verano, lo que podría derivar en aún más pérdidas para el sector turístico.

Por otra parte, El **sector hotelero** es uno de los que más ha sufrido a lo largo de la pandemia, ya que las restricciones a la movilidad y los viajes han provocado una caída drástica de la demanda. Según estadísticas del INE, el 40% de los hoteles aún no ha logrado reabrir sus puertas y entre los que sí lo han hecho, más del 80 % de las plazas que ofertan se quedan sin ocupar.

El sector hotelero, con el afán de intentar mejorar las ocupaciones, optó por **bajar precios**, lo que significó una **drástica bajada de la rentabilidad del sector**, medida como el ingreso medio por habitación disponible, que ha pasado de estar situada en torno a los 60 euros en 2018 y 2019 a bajar a 13,7 euros en noviembre de 2020, más de un 70% de caída.

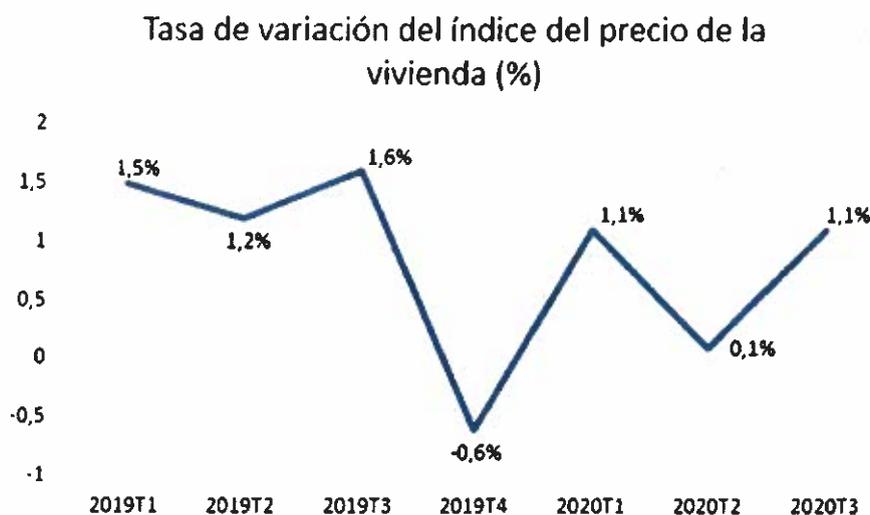
**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**Sector Inmobiliario**

El sector inmobiliario también se ha visto afectado por la pandemia, aunque no en la magnitud en que se han visto agravados otros sectores motores de la economía como es el de hostelería o el turístico.

La evolución trimestral del índice del **precio de la vivienda** (véase el “Gráfico 7”) hasta el tercer trimestre de 2020, sigue el mismo patrón que otros indicadores, el de la “V asimétrica”. Habiendo sufrido una caída en el segundo trimestre de 2020, menor a la del cuarto trimestre de 2019, y señalando una subida a partir del tercer trimestre de 2020.

GRÁFICO 7. TASA DE VARIACIÓN DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (%)



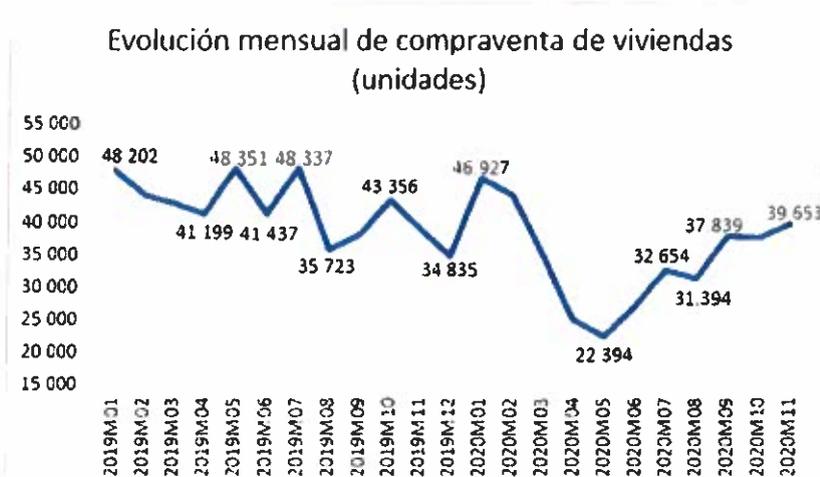
Fuente: INE. *Elaboración propia*

Sin embargo, según ha pronosticado la agencia de calificación de riesgo Fitch, se prevé que el precio de la vivienda en España caerá entre un 4% y un 6% durante el año 2021, para estabilizarse en 2022, entendiéndose que el sector inmobiliario también se verá afectado por la pandemia, pero en menor medida que otros sectores.

Por otra parte, también es pertinente analizar el volumen de **compraventa de viviendas**, realizando una comparativa con el año anterior (véase el “Gráfico 8”). Que muestra un importante descenso en el segundo trimestre de 2020, a causa de las medidas de confinamiento tomadas por el gobierno central en la lucha contra la covid-19. Sin embargo, una vez se iniciaron las acciones de desescalada, la transmisión de derechos de la propiedad mostró una lenta recuperación.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**GRÁFICO 8. EVOLUCIÓN MENSUAL DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS (UNIDADES)**



Fuente INE Elaboración propia

Las consecuencias de la crisis sanitaria y económica sobre el mercado de la vivienda podrían resumirse en dos fenómenos: una paralización casi total de las ventas durante los meses más duros de la pandemia, por un lado, y un relativo sostenimiento de los precios, por otro, con caídas mucho menos acusadas que las de doble dígito que sufrió el PIB nacional.

Otro referente para analizar el sector inmobiliario son los **alquileres**. Antes del estallido de la crisis sanitaria, comenzó una bajada de los precios en las rentas del alquiler en las grandes ciudades, esta situación se ha acelerado a raíz del Covid-19 y, todo apunta a que seguirá por la misma senda a lo largo de todo 2021.

**Madrid y Barcelona, los dos grandes mercados** que actúan como un indicador adelantado de lo que luego se extiende al resto del país, han recibido a 2021 con caídas interanuales en noviembre que oscilan entre **-5% y -13%**, en el caso de la capital, y entre **-7% y -12%**, en el caso de la ciudad condal.

En 2021, en función de la evolución de la pandemia, se prevé que el abaratamiento de las rentas podría oscilar entre el **-8%** y el **-10%**. Ya que al efecto de la crisis sanitaria y la pérdida de empleos y rentas, hay que añadirle el papel del teletrabajo que permite atender las obligaciones laborales desde zonas rurales, y que los estudiantes universitarios que no tienen necesidad de movilizarse hacia las capitales de provincia con tradición universitaria, al poder atender a sus clases a distancia, de manera online.

Por otro lado, la **contratación de oficinas** alcanzó en Madrid los 350.414 metros cuadrados en 2020 frente a los 617.133 metros cuadrados de 2019, lo que significa un **descenso del 43%**, mientras que en Barcelona **cayó un 55,4%**, tras registrar 178.559 metros cuadrados en el año 2020, cifra por debajo de los 400.169 del año anterior, según el último informe trimestral de 2020 del sector oficinas en Madrid y Barcelona publicado por BNP Paribas Real Estate.

En el mismo estudio se indica que el **descenso de actividad económica irregular según el sector** y las dudas en el proceso de implantación del **teletrabajo** están generando un aplazamiento en la toma de decisiones por parte de las empresas, siendo más palpable en las demandas de medianas y grandes superficies, por lo que en 2021 la caída de la contratación de espacios de oficinas podría no recuperarse.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**Situación Actual de las Socimi's**

Las SOCIMI han experimentado un **notable crecimiento** en España. En particular, entre 2013 y 2019 el número de SOCIMI registradas ha aumentado de 2 a 90, mientras que su capitalización bursátil ha crecido de 0,1 miles de millones de euros a 27 miles de millones de euros, según fuentes oficiales del Banco de España.

En los **Presupuestos Generales del Estado (PGE)** de 2021 destaca una de las medidas, una **nueva regulación**, que tendrá un impacto negativo en las sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMI), dado que pasarán a tener una tributación mínima del 15%, cuando hasta ahora este régimen cotizaba al 0%.

Es destacable que la medida únicamente afecta a los **beneficios no distribuidos** por las SOCIMI, y estas entidades están obligadas por ley a distribuir al menos el 80% del beneficio obtenido, por lo que el impacto será relevante, pero limitado.

W

*[Handwritten signature]*

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**JABA ESTRUCTURA DE LA EMPRESA**

En el año 2018 y con efectos 1 de enero de 2018, se procedió a la fusión por absorción de Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., Jaba II Inversiones Inmobiliarias. S.L.U., Jaba III Inversiones Inmobiliarias. S.L. U. y Jaba IV Inversiones Inmobiliarias. S.L.U. por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., con el objeto de incrementar la eficiencia operativa, la reducción de los costes operativos y el aumento de la eficiencia de la gestión de flujo de caja.



A cierre del ejercicio 2020, la Sociedad explota los siguientes inmuebles:

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

Con fecha 13 de junio de 2019 se procedió a la venta del edificio situado en c/Arturo Socia 125, edificio que desde el 31 de agosto de 2018 se encontraba prácticamente inoperativo.

**ACTIVIDAD DE NEGOCIO**

Las actividades de JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. se centran principalmente en las operaciones de compra, alquiler y venta de propiedades inmobiliarias. Estas actividades incluyen, pero no se limitan a: el estudio, la preparación, la promoción, desarrollo y ejecución de todo tipo de inversiones inmobiliarias. El modelo de negocio ejecutado por la empresa se centra en la compra de edificios de oficinas ubicados en lugares privilegiados y totalmente alquilados a inquilinos fiables en las principales ciudades de España. A 31 de diciembre de 2020, JABA I inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. posee cuatro propiedades con una superficie total de aproximadamente 21,55 mil metros cuadrados, distribuida de la siguiente forma:

	<u>Superficie m2</u>
M. Molina (Madrid)	1.683
A. Einstein (Santander)	3.810
Sepúlveda (Madrid)	10.279
Barcelona	5.779

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**TASA DE OCUPACIÓN**

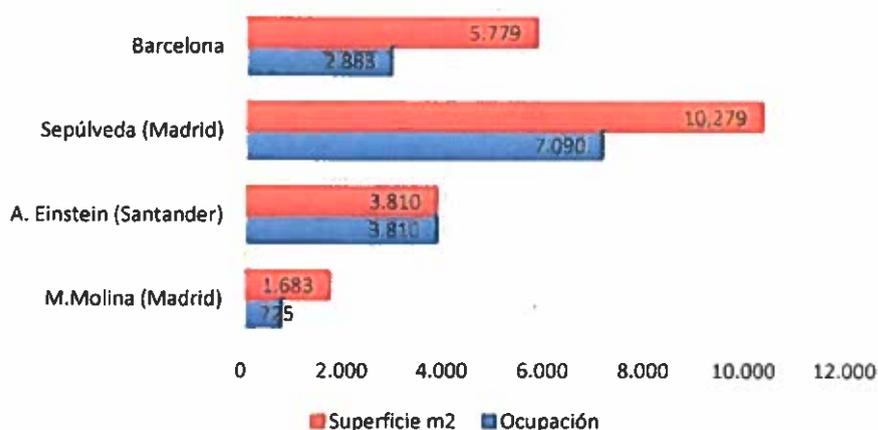
Nuestra tasa de ocupación de este año a cierre del ejercicio se ha visto afectada principalmente por la salida de un inquilino del edificio de Maria de Molina el cual ocupaba un espacio de 4 plantas.

Basado en el espacio disponible para el alquiler, los metros cuadrados arrendados a cierre del ejercicio 2020 es de 14.508 metros cuadrados (15.163 metros cuadrados a cierre del ejercicio 2019). Esto refleja una tasa de ocupación de 67,32% (72,09% al cierre del ejercicio 2019).

El Promedio Ponderado Restante del plazo de arrendamiento (Wault) a partir de 2020 se situó en 3,15 años.

	Ocupación	Superficie m2	%
M.Molina (Madrid)	725	1.683	43%
A. Einstein (Santander)	3.810	3.810	100%
Sepúlveda (Madrid)	7.090	10.279	69%
Barcelona	2.883	5.779	50%
	<b>14.508</b>	<b>21.551</b>	

**Ocupabilidad**

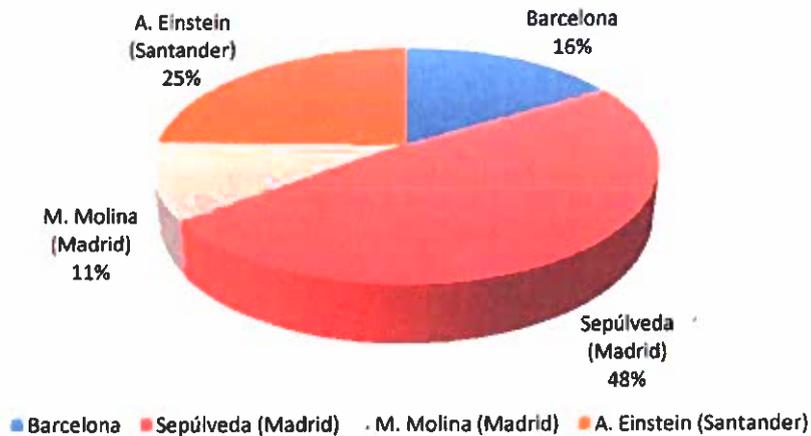


**RENDIMIENTO FINANCIERO**

Durante el presente ejercicio no se ha producido la adquisición ni venta de inversiones inmobiliarias, correspondiéndose la reducción de éstas principalmente a la amortización del ejercicio y a un deterioro en el inmueble sito en Sepúlveda, situándose por lo tanto el valor de las inversiones inmobiliarias en 38 millones de euros. Por otro lado, en febrero de 2021 la Sociedad ha solicitado a un experto independiente la realización de tasaciones de sus propiedades, alcanzando dichas tasaciones un importe total de 44,1

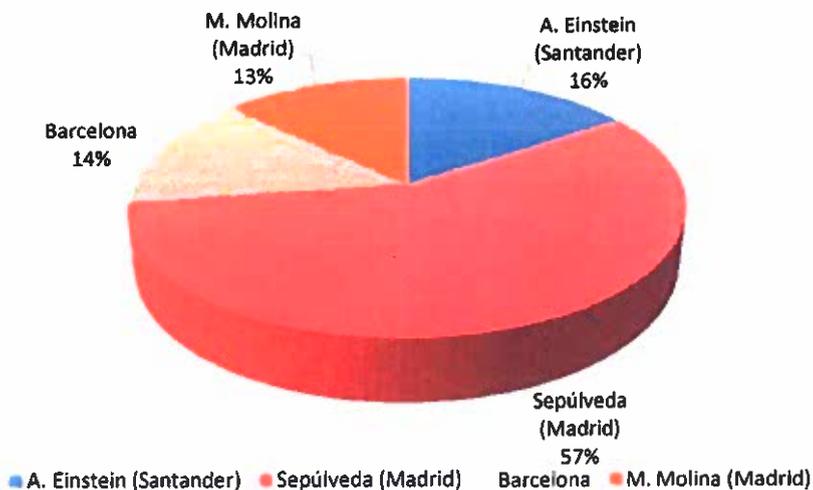
**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**Superficie M2**



Los ingresos por alquiler en 2020 han sido de 2,62 millones de euros, frente a 3,02 millones de euros en 2019 (adicionalmente había 1 millón de euros correspondientes al edificio de Arturo Soria, calificados como operaciones interrumpidas que no tenemos en cuenta en la comparativa), lo que supone una disminución de 13,82%, principalmente motivado por la reducción de la ocupación de inmueble sito en María Molina (Madrid), el cual ha pasado de una ocupación del 100% al 43% al cierre del ejercicio y el inmueble sito en Sepúlveda que se ha reducido en 4 puntos, así como, en menor medida, por determinados acuerdos a los que se ha llegado con los arrendatarios de reducción de rentas por el COVID. La distribución de la cifra de negocios por propiedad es la siguiente:

**Distribución de los ingresos**

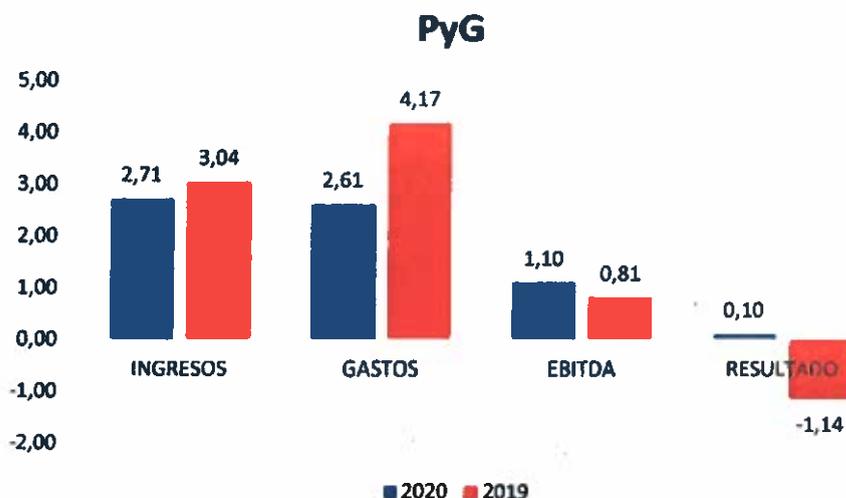


**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

millones de euros, lo que sitúa el Loan to Value corporativo a 31 de diciembre de 2020 en torno al 13,08%.

La deuda con entidades financieras se ha reducido en 1,41 millones de euros como consecuencia de la propia amortización de la deuda hipotecaria que la Sociedad mantiene con el Banco Santander y a la cancelación anticipada de dos pólizas de crédito que la Sociedad tenía suscritas con el Banco Santander. La deuda con entidades financieras se sitúa en 5,77 millones de euros, continuando con la mejoría en el resultado financiero como se ha experimentado en el presente ejercicio.

Por último, en cuanto al EBITDA, éste ha pasado de 806 miles de euros en el ejercicio 2019 a 1,1 millones de euros en el ejercicio 2020. Esto ha sido principalmente debido a la reducción de gastos de personal.



Nota: No se incluyen las operaciones interrumpidas que tuvieron lugar en el ejercicio 2019.

### **ESTRUCTURA DE CAPITAL HUMANO Y ORGANIZACIÓN**

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

El Consejo de Administración (6 miembros) es el órgano responsable de fijar los objetivos y directrices generales y supervisar los logros.

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

A finales de 2020, el número total de empleados se ha situado en 10 empleados, al igual que en el ejercicio 2019.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

**PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES**

Durante el ejercicio 2019, el periodo medio de pago a proveedores ha sido 44 días (36 días en el ejercicio 2019).

**EL USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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:

- **Riesgo de mercado;** el riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio 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.

- **Riesgo crediticio;** 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.

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

La Sociedad realiza un seguimiento de las provisiones de reserva de liquidez de la Sociedad, que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo en función de los flujos de efectivo esperados, con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas en todo momento para que la Sociedad no incumpla los límites no los índices (“covenants”) establecidos en la financiación. Estas predicciones tienen

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2020**

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.

**GESTIÓN DE CAPITAL**

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

**ACTIVIDADES DE I+D**

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

**MEDIOAMBIENTE**

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

**EVENTOS POSTERIORES SIGNIFICATIVOS**

Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 y, hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se conoce ningún hecho relevante que pudiera afectar de forma significativa a la información mostrada en las presentes cuentas anuales.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS, SOCIMI, S.A.

---

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

# INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

## 1.- INTRODUCCIÓN

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

Hasta mediados del año 2018, la Sociedad formaba parte de un grupo empresarial compuesto por una matriz (la Sociedad) y cuatro filiales dependientes y participadas al 100%, cada una titular de un edificio. Con el objeto de optimizar el funcionamiento de la Sociedad, el Consejo de Administración formuló y aprobó proyecto de fusión por absorción en su reunión de 9 de marzo de 2018. Dicha fusión se formalizó mediante escritura pública el día 8 de junio de 2018, registrada a su vez el 21 de marzo de 2018. Como consecuencia de lo anterior, la sociedad matriz absorbió a sus cuatro sociedades filiales mediante la transmisión en bloque por sucesión universal de los patrimonios de dichas filiales, dando lugar a su extinción sin liquidación, tal y como consta en el hecho relevante publicado en fecha 2 de julio de 2018 tanto en la Página Web corporativa como en la Página Web Oficial del BME Growth (en adelante, “BME”).

El objeto social de la Sociedad está definido como la compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes inmobiliarios por cuenta propia, incluidos el estudio, preparación, promoción, desarrollo y ejecución de todo tipo de negocios inmobiliarios, así como la promoción, urbanización, construcción y venta de estos. La principal actividad desarrollada por la sociedad es la tenencia y explotación de edificios de oficinas en régimen de arrendamiento para uso distinto de la vivienda. La Sociedad posee un total de 4 inmuebles destinados al uso como oficinas que conforman el actual activo inmobiliario del grupo.

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

## 2.- ESTRUCTRA DE GOBIERNO

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

El Consejo de Administración está compuesto por los siguientes miembros:

- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (Presidente y CEO)
- D<sup>a</sup>. Nadia Samara Al-Hadidi (Consejera)
- D<sup>a</sup>. María Gema Sanz Sanz (Consejera)
- D. Ignacio Aragón Alonso (Consejero)
- D. Ali Mohamed Ali Al-Agaad (Consejero y Secretario)
- IQBAL Europe Holdings, S.à. r.l.(Consejero)

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

### 3.- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

Desde el año 2017 la Sociedad asumió las funciones contables y de gestión de impuestos, encargándose de la contabilización de los asientos contables de la propia Sociedad. No obstante, la asesoría fiscal continúa externalizada.

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

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

a) Establecimiento de estrategias y objetivos

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

b) Código de Conducta

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

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

c) Capacidades, formación y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo profesional cualificado, competente y de probada trayectoria profesional, y es por ello que la Sociedad asegura que todos los integrantes de su plantilla cuenten con las capacidades necesarias para el desempeño de sus funciones de forma adecuada, así como con una dilatada experiencia dentro de sus sectores de referencia, a fin de lograr el óptimo resultado en el ejercicio de sus funciones.

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

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

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

Desde los últimos meses del año 2017, la Sociedad ha venido realizando diversas modificaciones tanto en la plantilla de su equipo profesional como en la propia estructura organizativa interdepartamental, con el objeto de optimizar el

funcionamiento colectivo del equipo y especializar la actividad de sus integrantes individuales.

### 3.1.- EVALUACIÓN DE RIESGOS

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

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

- Riesgos operativos: Todas aquellas posibles situaciones de conflicto de intereses, cambios normativos, o reclamaciones tanto judiciales como extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: Entre ellos el carácter cíclico del sector, los asociados a la inversión inmobiliaria, a las actividades de reacondicionamiento, la competencia entre actores del sector, incertidumbres políticas que pudieran generar desconfianza en relación con la obtención de fondos y que perjudiquen el crecimiento proyectado esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: Posibles ralentizaciones de la actividad económica.
- Riesgos asociados a las acciones: La falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en la obtención de financiación en tiempo y forma que pueda retrasar la política de expansión de la Sociedad, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

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

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

### 3.2.- ACTIVIDADES DE CONTROL

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

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

#### Comité de Inversión y Gestión

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

Las principales funciones del Comité son:

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

#### Planificación y presupuestación

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

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

#### Apoderamiento

El apoderado de la Sociedad es el Presidente del Consejo y Consejero Delegado, D. Walid Fakhouri, si bien se han entregado amplios poderes al Director Financiero y a otro de los miembros del Consejo.

#### Registro de Ingresos y cuentas a cobrar

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

La información sobre los ingresos de los alquileres es consolidada y contabilizada por el departamento financiero de la Sociedad.

#### Registro y valoración de los activos

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

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

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

El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma, así como el gasto por intereses, es calculado internamente por el departamento financiero de la Sociedad. Recibido el reporte mensual y con especial atención a los cierres semestrales y anuales, la Dirección Financiera comprueba su adecuado registro. A partir de enero de 2017, todo el proceso se realiza internamente por el departamento financiero.

#### Proceso de cierre y reporting

Desde comienzos de 2017, la labor administrativa y contable, incluyendo la gestión de impuestos, es realizada por el departamento financiero de la Sociedad, y queda externalizada solo la asesoría fiscal.

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

### **3.3.- INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN**

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

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

### **3.4.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

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

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

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

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