

Madrid, 28 de octubre 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 primer semestre del ejercicio 2021:

1. Informe de Revisión Limitada de Auditor Independiente sobre los Estados Financieros Intermedios a fecha 30 de junio de 2021.
2. Estados Financieros Intermedios sometidos a Revisión Limitada de Auditor Independiente a fecha 30 de junio de 2021.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente 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.**

Estados financieros intermedios del ejercicio terminado al 30 de junio de 2021

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios.

## **INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

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

### **Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2021, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, correspondientes al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### **Alcance de la revisión**

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

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2021, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

**Otras cuestiones**

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

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



Marta Alarcón Alejandre

27 de octubre de 2021



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

**Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021**

**Estados Financieros  
Intermedios**

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

**Balance intermedio correspondiente al periodo  
de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021  
(expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>40.374.903</b>	<b>40.761.661</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>154.787</b>	<b>197.617</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		143.052	156.327
Inmovilizado en curso y anticipos		11.735	41.290
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>37.607.049</b>	<b>37.966.320</b>
Terrenos		20.610.000	20.610.000
Construcciones		15.612.367	15.900.088
Instalaciones técnicas, y otros		1.384.682	1.456.232
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>8, 19</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo		2.500.000	2.500.000
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>113.067</b>	<b>97.724</b>
Otros activos financieros		113.067	97.724
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.908.912</b>	<b>1.748.595</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>9</b>	<b>120.700</b>	<b>124.670</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>8</b>	68.908	53.996
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>15</b>	51.792	70.674
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>143.941</b>	<b>159.285</b>
Otros activos financieros		143.941	159.285
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>9.878</b>	<b>14.118</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>1.634.393</b>	<b>1.450.522</b>
Tesorería		1.634.393	1.450.522
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>42.283.815</b>	<b>42.510.256</b>
 <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>10</b>	<b>35.483.258</b>	<b>35.527.438</b>
<b>Capital</b>		<b>33.623.028</b>	<b>33.623.028</b>
Capital escriturado	<b>10 a)</b>	33.623.028	33.623.028
<b>Reservas</b>		<b>359.980</b>	<b>359.980</b>
Legal y estatutarias	<b>10 b)</b>	315.895	315.895
Otras reservas	<b>10 c)</b>	30.382	30.382
Reserva de fusión	<b>10 d)</b>	13.703	13.703
<b>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>		<b>(105.490)</b>	<b>(100.000)</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(2.906)</b>	<b>-</b>
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(2.906)	-
<b>Otras aportaciones de accionistas</b>	<b>10 a)</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>(106.854)</b>	<b>(2.906)</b>
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>14</b>	<b>(284.500)</b>	<b>(352.664)</b>
Operaciones de cobertura		(284.500)	(352.664)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.738.642</b>	<b>5.922.155</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>11</b>	<b>5.738.642</b>	<b>5.922.155</b>
Deuda con entidades de crédito	<b>11</b>	5.172.518	5.367.508
Derivados		284.500	352.664
Otros pasivos financieros		281.624	201.983
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.061.915</b>	<b>1.060.663</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>21</b>	<b>240.942</b>	<b>232.030</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>11</b>	<b>522.755</b>	<b>559.225</b>
Deuda con entidades de crédito	<b>11</b>	440.368	399.804
Otros pasivos financieros		82.387	159.421
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>13</b>	<b>298.218</b>	<b>269.408</b>
Acreedores varios	<b>11</b>	193.083	155.559
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>15</b>	105.135	109.039
Anticipos de clientes	<b>11</b>	-	4.810
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>42.283.815</b>	<b>42.510.256</b>

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

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
correspondiente al periodo de 6 meses finalizado  
el 30 de junio 2021  
(expresada en euros)**

	Nota	2021	2020
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>	17 a)	1.220.688	1.349.014
Prestaciones de servicios		1.220.688	1.349.014
<b>Otros ingresos de explotación:</b>		3.034	4.840
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		3.034	4.840
<b>Gastos de personal:</b>	17 b)	(226.145)	(241.875)
Sueldos, salarios y asimilados		(185.715)	(211.270)
Cargas sociales		(40.430)	(30.605)
<b>Otros gastos de explotación</b>	17 c)	(600.112)	(514.425)
Servicios exteriores		(497.292)	(418.327)
Tributos		(102.820)	(96.098)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	5, 6 y 7	(413.583)	(409.657)
<b>Otros resultados</b>		(4.165)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<u>(20.283)</u>	<u>187.897</u>
<b>Ingresos financieros:</b>		37.540	6.242
De valores negociables y otros instrumentos financieros		37.540	6.242
De empresas del grupo y asociadas		37.500	5.500
De terceros		40	742
<b>Gastos financieros:</b>		(124.111)	(80.316)
Por deudas con terceros		(124.111)	(80.316)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<u>(86.571)</u>	<u>(74.074)</u>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<u>(106.854)</u>	<u>113.823</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<u>(106.854)</u>	<u>113.823</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<u>(106.854)</u>	<u>113.823</u>

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondiente al período de 6 meses finalizado el  
30 de junio 2021  
(expresado en euros)

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

	Nota	30.06.2021	30.06.2020
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	3	(106.854)	113.823
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:</b>			
Por coberturas de flujos de efectivos		68.164	(62.593)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		68.164	(62.593)
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(38.690)</b>	<b>51.230</b>

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Nota	Capital escriturado	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propio)	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020</b>	14	33.060.000	262.556	-	(130.770)	2.000.000	976.878	(270.720)	35.897.944
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	113.823	-	113.823
Operaciones con socios o propietarios:									
(-) Distribución de dividendos		-	97.688	-	-	-	(748.420)	-	(748.420)
Otras variaciones de patrimonio neto	10 y 20	33.060.000	960.244	-	130.770	-	(228.458)	(62.593)	(62.592)
<b>SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2020</b>		<b>33.060.000</b>	<b>359.980</b>	<b>(100.000)</b>	<b>(2.906)</b>	<b>2.000.000</b>	<b>113.823</b>	<b>(333.313)</b>	<b>35.200.754</b>
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021</b>	14	33.623.028	359.980	-	-	2.000.000	(2.906)	(352.664)	35.527.438
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	(106.854)	-	(106.854)
Operaciones con socios o propietarios:									
Operaciones con acciones propias (netas)		-	-	(5.490)	(2.906)	-	2.906	68.164	(5.490)
Otras variaciones de patrimonio neto	3, 10 y 20	33.623.028	359.980	(106.490)	(2.906)	2.000.000	(106.854)	(284.500)	68.164
<b>SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2021</b>		<b>33.623.028</b>	<b>359.980</b>	<b>(106.490)</b>	<b>(2.906)</b>	<b>2.000.000</b>	<b>(106.854)</b>	<b>(284.500)</b>	<b>35.483.258</b>

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

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

	Nota	30.06.2021	30.06.2020
		<u>352.662</u>	<u>324.804</u>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		(106.854)	113.823
<b>Ajustes del resultado:</b>		509.066	(306.727)
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6, 7 y 22	413.583	(409.657)
Variación de provisiones	22	8.912	28.856
Ingresos financieros (-)		(37.540)	(6.242)
Gastos financieros (+)		124.111	80.316
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		37.021	591.782
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		3.970	(18.931)
Otros activos corrientes (+/-)		4.240	4.304
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		28.811	(223.046)
Otros pasivos corrientes (+/-)		-	829.455
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		(86.571)	(74.074)
Pagos de intereses (-)		(124.111)	(80.316)
Cobros de intereses (+)		37.540	6.242
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<u>(11.482)</u>	<u>(3.052.754)</u>
<b>Pagos por inversiones (-):</b>		(11.482)	(3.052.754)
Empresas del grupo y asociadas		-	(2.975.000)
Inmovilizado material		(11.482)	(48.960)
Inversiones inmobiliarias		-	(27.432)
Otros activos financieros		-	(1.362)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<u>(157.309)</u>	<u>(1.245.073)</u>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		(5.490)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(5.490)	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		(151.819)	(1.245.073)
Emisión:		79.641	44.353
Otras deudas (+)		79.641	44.353
Devolución y amortización de:		(231.460)	(1.289.426)
Deudas con entidades de crédito (-)		(154.426)	(1.289.426)
Otras deudas (+)		(77.034)	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<u>183.871</u>	<u>(3.973.023)</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.450.522	5.003.636
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.634.393	1.030.613

2

17

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

**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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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, actualmente denominado BME Growth, 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 tenían definido su objeto social de la misma manera que por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

**2) Bases de presentación de los estados financieros intermedios**

**a) Imagen fiel**

Los estados financieros intermedios de Jaba I inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas 1 a 23 se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, *en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007*, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y por el real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

La Sociedad ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en los presentes estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021. Debido al negocio y a la actividad que se lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

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

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

Los presentes estados financieros intermedios han sido formulados por los administradores de la Sociedad con el objeto de cumplir con el requerimiento de presentación de información financiera a 30 de junio de 2021 en el BME Growth.

Las cuentas anuales del ejercicio 2020, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 29 de junio de 2021.

### **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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

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.

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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.

Para ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021, se crea un gravamen especial, del 15 por 100, sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

**b) Principios contables**

Los estados financieros intermedios adjuntos se han formulado aplicando los principios contables obligatorios, establecidos en el Código de Comercio y Plan General de Contabilidad, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo de 4; de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

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

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

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

- Valoración de inversiones financieras

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

para los activos financieros es el precio corriente comprador.

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

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

- **Valoración de inversiones inmobiliarias**

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

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

- **Impuestos sobre beneficios**

La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 30 de septiembre de 2014 con efectos retroactivos 1 de enero, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0% o 15% sobre el beneficio no distribuido. Los Administradores de la Sociedad realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijos, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades.

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

**d) Comparación de la información**

Las cifras del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de las notas a los estados financieros del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se presentan comparativas con las del ejercicio anterior.

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

**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 1.634.393 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 16,67% de los contratos vivos a 30 de junio. Dichos acuerdos no suponen quita en ningún caso de los importes mensuales devengados. Más allá de estas situaciones particulares, la Sociedad no ha experimentado un impacto significativo en la cuenta de resultados del periodo de 6 meses terminado al 30 de junio 2021.

A la formulación de los estados financieros intermedios del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 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**

El 29 de junio de 2021 la Junta General de Accionista aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2020, consistente en el traspaso de 2.096 euros (pérdidas) de acuerdo al siguiente cuadro:

	2020
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias - pérdidas	(2.096)
Total	(2.096)
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.096)
Total	(2.096)

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	-

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

**4) Normas de registro y valoración**

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

**a) Inmovilizado intangible**

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

**a.1) Aplicaciones informáticas**

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

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

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

**b) Inmovilizado material**

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

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

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

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

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

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

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

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

**c) Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe

recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. A estos efectos, la Sociedad a cada cierre de ejercicio encarga una valoración a un experto valorador. A 30 de junio de 2021, 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**

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en su mayoría en la categoría activos financieros a coste amortizado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

a) **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, como es el caso de los arrendamientos de inmuebles, y

b) **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

*Valoración posterior*

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor

*Deterioro de Valor*

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

f.2) Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable que salvo evidencia en contrario es el precio de la transacción que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método de tipo de interés efectivo. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

En el caso de producirse la 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.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

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

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

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

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad mantiene derivados designados de cobertura de flujos de efectivo.

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

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

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

**Cobertura de flujos de efectivo**

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen el otro resultado global. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados dentro de "otras

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

(perdidas)/ganancias - netas". Los Administradores han considerado que el riesgo de crédito no es significativo.

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

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

**h) Capital social**

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

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

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

**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.

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

**Notas a los estados financieros intermedios**

**al 30 de junio de 2021**

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

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

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

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

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

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

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.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

**k.2) Pasivos contingentes**

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

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

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

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

**l) Transacciones entre partes vinculadas**

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

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

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

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

fue el 1 de enero de 2018.

**m) Ingresos y gastos**

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

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

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

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción puede 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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

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

**o) Estado de flujos de efectivo**

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

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

**5) Inmovilizado intangible**

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	Aplicaciones informáticas
<u>Valores brutos</u>	
Saldo al 01.01.20	8.311
Saldo al 31.12.20	8.311
Saldo al 30.06.21	8.311
<u>Amortización acumulada</u>	
Saldo al 01.01.20	(8.311)
Dotación a la amortización	-
Saldo al 31.12.19	(8.311)
Saldo al 30.06.20	(8.311)
Valor Neto Contable al 31.12.20	-
Valor Neto Contable al 30.06.21	-

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

A 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, todos los elementos del inmovilizado intangible se encuentran totalmente amortizados.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

**6) Inmovilizado material**

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total inmovilizado material
<b>Valores brutos</b>			
Saldo al 01.01.20	232.038	52.816	284.854
Entradas	6.165	42.795	48.960
Salidas, bajas o reducciones	-	(44.054)	(44.054)
Trasposos	-	(10.267)	(10.267)
Saldo al 31.12.20	238.203	41.290	279.493
Entradas	-	11.482	11.482
Trasposos	-	(41.037)	(41.037)
Saldo al 30.06.21	238.203	11.735	249.938
<b>Amortización acumulada</b>			
Saldo al 01.01.20	(55.941)	-	(55.941)
Dotación a la amortización	(25.935)	-	(25.935)
Saldo al 31.12.20	(81.876)	-	(81.876)
Dotación a la amortización	(13.275)	-	(13.275)
Saldo al 30.06.21	(95.151)	-	(95.151)
Valor Neto Contable al 31.12.20	156.327	41.290	197.617
Valor Neto Contable al 30.06.21	143.052	11.735	154.787

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 no existen elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

Dentro del epígrafe Inmovilizado en curso y anticipos, se han producido altas por importe de 11.482 euros (42.795 euros a 31 de diciembre de 2020) por obras de mejora en el edificio sito en calle Albert Einstein, Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, localidad de Santander (Cantabria). Éstas se corresponden con obras de reforma del parking del edificio ubicado en el "Citiparq Ronda de Dalt", situado en Carretera de Hospitalet nº 147-149 de Cornellá de Llobregat (Barcelona, Cataluña). Asimismo, a 31 de diciembre de 2020 se produjeron 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, llevándose 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.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

**7) Inversiones inmobiliarias**

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas y otros	Total inmovilizado material
<b>Valores brutos</b>				
Saldo al 01.01.20	20.651.239	19.181.368	2.170.573	42.003.180
Entradas	-	-	27.384	27.384
Trasposos	-	-	10.267	10.267
Saldo al 31.12.20	20.651.239	19.181.368	2.208.224	42.040.831
Trasposos	-	-	41.037	41.037
Saldo al 30.06.21	20.651.239	19.181.368	2.249.261	42.081.868
<b>Amortización acumulada</b>				
Saldo al 01.01.20	-	(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)
Dotación a la amortización	-	(287.721)	(112.587)	(400.308)
Saldo al 30.06.21	-	(3.545.683)	(864.579)	(4.410.262)
<b>Corrección Valorativa</b>				
Saldo al 01.01.20	-	-	-	-
Entradas	(41.239)	(23.318)	-	(64.557)
Saldo al 31.12.20	(41.239)	(23.318)	-	(64.557)
Saldo al 30.06.21	(41.239)	(23.318)	-	(64.557)
Valor Neto Contable al 31.12.20	20.610.000	15.900.088	1.456.232	37.966.320
Valor Neto Contable al 30.06.20	20.610.000	15.612.367	1.384.682	37.607.049

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 Alcobendas, Madrid, adquirido el 22 de agosto de 2014, por importe de 21.315.000 euros.
- Complejo inmobiliario "Citiparq Ronda de Dalt" situado en la Carretera de Hospitalet nº147-149, de Cornellá de Llobregat, provincia de Barcelona adquirido el 20 de febrero de 2015, por importe de 5.850.001 euros.

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

- Edificio de oficinas situado en la calle Albert Einstein situado en el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, localidad de Santander (Cantabria) adquirido el 8 de noviembre de 2017 por un importe de 4.950.000 euros.

En el ejercicio de 6 meses terminados el 30 de junio de 2021 no se han producido altas (27.432 euros al 31 de diciembre de 2020 correspondientes con obras realizadas en el complejo inmobiliario "Citiparq Ronda de Dalt" situado en Barcelona).

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

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

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

A 30 de junio de 2021, las inversiones inmobiliarias han aportado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 1.220.688 euros (nota 17.a)).

El número de metros cuadrados alquilados al 30 de junio de 2021 representa un 68,8 % del total de las oficinas disponibles para su alquiler en los edificios (67,3% en 2020).

El importe de los cobros futuros mínimos por los contratos de arrendamientos firmados al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	30.06.21	31.12.20
Menos de 1 año	994.475	1.674.294
Entre 1 y 5 años	270.718	412.049
Más de 5 años (*)	-	-
Total	<u>1.265.193</u>	<u>2.086.343</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.

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 no existen elementos totalmente amortizados y que se encuentren en uso.

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

Los Administradores de la Sociedad han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2021 la estimación del valor de las mismas que se incluyen en las valoraciones antes mencionadas, y que son superiores al importe registrado en libros. En base a lo anterior, a 31 de diciembre de 2020 se consideró necesario realizar una corrección valorativa para el inmueble sito en la calle Sepúlveda (Alcobendas, Madrid) por importe de 64.557 euros. A continuación, se detalla un resumen de las citadas valoraciones:

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

Ubicación del inmueble	Tasación 2020	VNC al 30 de junio de 2021	Método de Valoración	Tasa de Actualización	Años actualizados
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	9.950.000	6.965.344	Comparables en renta (rentabilidad del 4,50%)	-	-
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	19.660.000	19.527.319	Comparables en renta (rentabilidad del 5,50%)	-	-
Complejo inmobiliario situado en Barcelona	8.330.000	6.325.607	Comparables en renta (rentabilidad del 6,75%)	-	-
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	6.146.000	4.788.779	Descuento de flujos de caja	7,50%	4 años + su valor terminal
<b>Total</b>	<b>44.086.000</b>	<b>37.607.049</b>			

Las hipótesis clave utilizadas para el cálculo del valor en uso son las siguientes:

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

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

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

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

Categorías:	Saldo a 30.06.21		Saldo a 31.12.20	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<u>Activos financieros a coste amortizado</u>				
Créditos a empresas del grupo (nota 19)	2.500.000	-	2.500.000	-
Inversiones financieras	113.067	143.941	97.724	159.285
Cientes por ventas y prestación de servicios	-	68.908	-	53.996
	<u>2.613.067</u>	<u>212.849</u>	<u>2.597.724</u>	<u>213.281</u>

**a) Clasificación por vencimientos**

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, a 30 de junio de 2021 es el siguiente:

	2022	2023	2024	2025	2025	Resto	Total
Créditos a empresas del grupo	-	2.500.000	-	-	-	-	2.500.000
Depósitos y fianzas constituidas	143.941	15.841	17.585	-	-	79.641	257.008
Otros deudores	68.908	-	-	-	-	-	68.908
	<u>212.849</u>	<u>2.515.841</u>	<u>17.585</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79.641</u>	<u>2.825.916</u>

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 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
	<u>213.281</u>	<u>64.298</u>	<u>2.515.841</u>	<u>17.585</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.811.005</u>

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

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

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

Concepto	30.06.21	31.12.20
Deudores varios	68.908	53.996
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	51.792	70.674
<b>Total</b>	<u>120.700</u>	<u>124.670</u>

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 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 llevó 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. El importe total de los créditos capitalizados ascendió a 563.028 euros, correspondientes a la creación de 563.028 acciones de un euro de valor nominal, liquidándose en efectivo el importe de 185.392 euros. La ampliación por compensación de créditos se realizó de acuerdo a lo dispuesto artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

El desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. a 30 de junio de 2021 con una participación superior al 5% es el siguiente:

	<u>% de participación</u>
	<u>2021</u>
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	6%
IQBAL Holdings Europe, S.á.r.L.	93%

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

**b) Reserva legal**

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

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 esta reserva no se encontraba completamente constituida.

**c) Reserva voluntarias**

Al 20 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene 30.382 euros de reservas voluntarias, 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.

**d) Acciones propias**

Las acciones propias en poder de la Sociedad a 30 de junio de 2021 son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2021	95.099	1,000	1,11	105.490

Las acciones propias en poder de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 eran 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.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias al 30 de junio de 2021 es el siguiente:

	Acciones propias
<b>Acciones a 31.12.2019</b>	-
Adquisiciones	90.090
Ventas	-
<b>Acciones a 31.12.2020</b>	<u>90.090</u>
Adquisiciones	5.009
Ventas	-
<b>Acciones a 30.06.2021</b>	<u>95.099</u>

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

**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	30.06.21	31.12.20
Beneficio atribuible a accionistas	(106.854)	(2.906)
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	33.532.938	33.532.938
Ganancias por acción de las actividades continuadas (euros)		
- básicas	(0,003)	(0,000)
- diluidas	-	-
Ganancias por acción de las actividades interrumpidas (euros)		
- básicas	-	-
- diluidas	-	-

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

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

	30.06.2021	31.12.2020
<u>Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo:</u>		
<u>Deudas a largo plazo</u>		
Deudas con entidades de crédito	5.172.518	5.367.508
Derivados de cobertura	284.500	352.664
Fianzas y depósitos l/p recibidos	281.624	201.983
<b>Total no corriente</b>	<b>5.738.642</b>	<b>5.922.155</b>
<u>Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo:</u>		
<u>Deudas a corto plazo</u>		
Proveedores y acreedores	193.083	155.559
Deudas con entidades de crédito	440.368	399.804
Otras deudas a corto plazo	82.387	164.231
<b>Total corriente</b>	<b>715.838</b>	<b>719.594</b>

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, a 30 de junio de 2021 es el siguiente:

	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	442.397	445.371	420.293	477.263	3.387.194	5.172.518
Derivados	-	284.500	-	-	-	284.500
Fianzas y depósitos recibidos a l/p	281.624	-	-	-	-	281.624
	<u>442.397</u>	<u>729.871</u>	<u>420.293</u>	<u>477.263</u>	<u>3.387.194</u>	<u>5.738.642</u>

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 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 l/p	-	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>

Deudas con entidades de crédito

Para la adquisición de parte de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias (nota 7), la Sociedad, suscribió diversos préstamos hipotecarios con varias entidades financieras. A la fecha, queda únicamente vivo el préstamo que se encuentra garantizado mediante la hipoteca sobre los edificios situados en la calle María de Molina y en la calle Albert Einstein (Cantabria).

30.06.2021							
Entidad	Préstamo	Deuda pendiente de pago 30.06.2021	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
Banco Santander	7.150.000	5.579.472	5.172.518	406.954	08/11/2032	Euribor +2%	59.595
<b>Total</b>	<b>7.150.000</b>	<b>5.579.472</b>	<b>5.172.518</b>	<b>406.954</b>			<b>59.595</b>

31.12.20							
Entidad	Préstamo	Deuda pendiente de pago	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>

El detalle del préstamo suscrito es el siguiente:

- Préstamo de 7.150.000 euros suscrito con BSCH con fecha 8 de noviembre de 2017 a pagar en cuotas mensuales durante 15 años a un tipo de interés variables de Euribor +2%. Los gastos financieros devengados al 30 de junio de 2021 han ascendido a 59.595 euros (63.429 euros al 30 de junio de 2020). El importe se ha destinado a:
  - i. Cancelar la parte pendiente de amortizar del préstamo hipotecario sobre el edificio situado en

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

- la calle María de Molina 37 bis (Madrid) que ascendía a 3.300.000 euros, incluyendo los costes de cancelación de la deuda.
- ii. Financiar parte de la adquisición del inmueble adquirido en la calle Albert Einstein 6 (Santander).
  - iii. Con la firma de este préstamo se han incluido como garantía hipotecaria los edificios de la calle María de Molina 37 bis (Madrid) y de la calle Albert Einstein 6 (Santander).

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 los Administradores consideran que la Sociedad ha cumplido con los ratios establecidos en el contrato.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha suscrito 2 pólizas de crédito con Banco Santander cuyos importes al 30 de junio de 2021 ascendían a 33.414 euros. La primera póliza fue suscrita el 18 de enero de 2021, con vencimiento a tres meses, estableciéndose a un tipo de interés del 3,29% pagadero mensualmente. Al 30 de junio de 2021, esta póliza ha sido totalmente cancelada. Respecto de la segunda póliza, se trata también de un crédito a tres meses con intereses pagaderos mensualmente del 3,26%, habiendo sido suscrita con fecha 14 de abril de 2021. Los gastos financieros devengados durante el ejercicio han sido de 887 euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2020 se cancelaron dos pólizas de créditos contratadas en 2019 también con Banco Santander por importe de 1.000.000 y 57.763 euros. La primera póliza fue suscrita el 21 de noviembre de 2019, con vencimiento a un año, estableciéndose a un tipo de interés variable del Euribor + 2% y con un periodo de carencia de cuatro meses, a contar desde la fecha de suscripción. Respecto de la segunda póliza, se trata de un préstamo a tres meses con intereses pagaderos mensualmente del 2%. Ambas pólizas fueron canceladas anticipadamente en el ejercicio 2020. Los gastos financieros devengados al 30 de junio de 2020 fueron de 3.593 euros.

Adicionalmente, además de los intereses relacionados con los instrumentos de cobertura detallados en la notan 14, se han registrado intereses por importe de 11.466 euros (11.752 euros a 30 de junio de 2020).

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

### **Información cualitativa**

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

**a) Riesgo de crédito**

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

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

**b) Riesgo de liquidez**

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

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

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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo de 6 meses terminado al 30 de junio de 2021 y durante el ejercicio 2020, los recursos ajenos de la Sociedad a tipo de interés variables estaban denominados en euros.

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

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

La estructura de deuda bancaria al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, una vez consideradas las coberturas contables a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	30.06.21	31.12.20
Tipo de interés variable	5.612.886	5.767.312
Total	<u>5.612.886</u>	<u>5.767.312</u>

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

No existe riesgo de tipo de cambio.

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

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

Concepto	30.06.21	31.12.20
<b><u>Pasivos financieros a coste amortizado:</u></b>		
Acreedores varios	193.083	155.559
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	105.135	109.039
Anticipos de clientes	-	4.810
<b>Total</b>	<b>298.218</b>	<b>269.408</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:

	<u>jun-21</u>	<u>2020</u>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	37	44
Ratio de operaciones pagadas	26	40
Ratio de operaciones pendientes de pago	145	135

	<u>jun-21</u>	<u>2020</u>
	Importe	Importe
Total pagos realizados	673.209	1.457.949
Total pagos pendientes	72.486	70.053

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

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

- El 8 de noviembre de 2017, la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario suscrito con Banco Santander (ver nota 11) por importe de 7.150.000 euros, para el período comprendido entre el 8 de noviembre de 2020 y el 8 de noviembre de 2024. El valor razonable del instrumento financiero a 30 de junio de 2021 es negativo en 284.500 euros (352.664 euros a 31 de diciembre de 2020). Los Administradores consideran que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registra la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 30 de junio de 2021 se minora el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 284.500 euros, registrándose la contrapartida en el epígrafe de “Otras deudas a largo plazo”.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

	30.06.21	
	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,25%)	6.070.350	(284.500)
	6.070.350	(284.500)

Los intereses devengados por los instrumentos de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2021 ascienden a 111.758 euros (64.971 euros a 30 de junio de 2020).

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

**a) Cobertura de flujos de efectivo**

El detalle de las coberturas de flujos de efectivo, vigentes a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

30.06.2021							
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	-	-	284.500

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

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

	30.06.2021	31.12.2020
Importe reconocido en patrimonio neto - Beneficio / (pérdida)	(284.500)	(352.664)
	(284.500)	(352.664)

**15) Situación fiscal**

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Cuenta	30.06.2021	
	Saldo deudores	Saldo acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	74.257
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	22.843
Organismos de la Seguridad Social	-	8.035
Por conceptos diversos	51.792	-
	51.792	105.135

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

31.12.2020

Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	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

**Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2016 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2017 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios adjuntos.

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

**Régimen fiscal especial SOCIMI:**

La Sociedad al cumplir los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, 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.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

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 (nota 3), respectivamente, no tributando al tipo general de gravamen.

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

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

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

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

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

Localización del inmueble	Fecha de adquisición
Calle María de Molina 37 Bis, Madrid	26 de septiembre de 2013
Calle Sepúlveda, 17, Alcobendas (Madrid)	22 de agosto de 2014
Carretera de Hospitalet nº 147-149, de Cornellá de Llobregat (Barcelona)	20 de febrero de 2015
C/ Albert Einstein nº 6, Santander	8 de noviembre de 2017

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

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

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

No es de aplicación.

**17) Ingresos y gastos**

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

La cifra de negocios de la compañía se detalla a continuación

	30.06.2021	30.06.2020
Ingresos por arrendamientos	1.220.688	1.349.014
	1.220.688	1.349.014

El importe neto de la cifra de negocios al 30 de junio de 2021 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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

de comunidad...). Al 30 de junio de 2021 el desglose por inmueble de los ingresos por arrendamiento de los cinco inmuebles descritos en la nota 7 es como sigue:

Ubicación del Inmueble	30.06.2021	30.06.2020
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	105.057	203.167
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	714.003	760.334
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	205.681	205.630
Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	195.947	179.883
	<b>1.220.688</b>	<b>1.349.014</b>

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

**b) Gastos de personal**

Su desglose es el siguiente:

	30.06.2021	30.06.2020
Sueldos, salarios y asimilados	185.715	211.270
Seguridad Social	40.430	30.605
	<b>226.145</b>	<b>241.875</b>

El número medio de personas empleadas a 30 de junio de 2021 y a 30 de junio de 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

	30.06.2021	30.06.2020
Alta Dirección	1	1
Otros	9	9
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del 30 de junio de 2021 y 2020, detallado por categorías, el siguiente:

Categorías	2021		2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1	-	1	-
Otros	3	5	4	5
<b>Total</b>	<b>4</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.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

**c) Otros gastos de explotación**

	30.06.2021	30.06.2020
Arrendamientos y canones	1.576	1.008
Reparaciones y conservación	249.492	206.564
Servicios profesionales independientes	171.277	126.970
Transportes	208	191
Primas de seguros	12.604	12.867
Servicios bancarios y similares	459	984
Publicidad, propaganda y relac. públicas	229	6.130
Suministros	46.513	47.400
Otros servicios	14.934	16.213
Tributos	102.820	96.098
<b>TOTAL</b>	<b>600.112</b>	<b>514.425</b>

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

**18) Información sobre el medio ambiente**

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

**19) Operaciones con partes vinculadas**

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

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

El detalle de las operaciones con partes vinculadas al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	30.06.2021	31.12.2020
<b>Créditos empresas del Grupo y vinculadas a largo plazo</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>
- Walid Fakhoun Investments, S.L.	2.500.000	2.500.000

Con fecha 6 de junio de 2020 se concedió 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.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

El detalle de las transacciones con partes vinculadas al 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020 es el siguiente:

	30.06.2021	30.06.2020
Créditos empresas del Grupo y vinculadas a largo plazo	37.500	5.500
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	37.500	5.500

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

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

Durante el ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021, los Administradores han percibido una retribución total por su cargo por importe de 36.000 euros (40.000 euros a 30 de junio de 2020). Adicionalmente, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (presidente del Consejo y Consejero Delegado) que ha sido contratado por la Sociedad y desempeña el cargo de Alta Dirección de la Sociedad, no ha recibido retribución en 2021 por sus servicios (43.798 a 30 de junio de 2020).

Esta retribución se compone de los siguientes conceptos e importes:

	31.06.2020	31.06.2020
Sueldos	-	43.798
	-	43.798

Al 30 de junio de 2021 y 2020 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) 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 239.000 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. A 30 de junio de 2021, la Sociedad ha provisionado 240.942 euros en el epígrafe "provisiones a corto plazo" sobre una base prudente, por considerar probable el pago de la

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2021**

cuantía de la demanda (232.030 euros al 31 de diciembre de 2020).

Adicionalmente, la Sociedad tiene abierto otro procedimiento laboral por reclamación de derechos e indemnización adicional, no siendo significativos dichos importes.

**22) Otra información**

Remuneración del ejercicio a los auditores: los honorarios profesionales correspondientes al período de 6 meses del 2021 ascienden a 6.500 euros (mismo importe para el periodo de 6 meses de 2020). En el ejercicio 2020, los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2020 ascendieron a 14.350 euros, así como 4.000 euros por otros conceptos (14.287 euros y 3.000 euros, respectivamente, en el ejercicio 2019).

Avales: A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene avales entregados a terceros.

**23) Hechos posteriores al cierre**

Con posterioridad al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2021 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios no se han producido hechos relevantes que indicar.

**FORMULACIÓN LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS POR LOS  
ADMINISTRADORES (1/2)**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. han formulado los estados financieros intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y notas explicativas) de la Sociedad correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021.

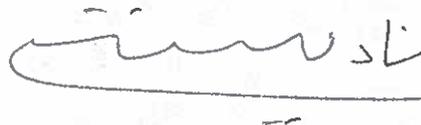
Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria, que se extiende en las páginas número 1 a 34.

Madrid, 13 de octubre de 2021



---

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



---

D. Nadia Samara Al-Hadidi  
Consejera



---

D.ª M.ª Gema Sanz Sanz  
Consejera



---

D. Ignacio Aragón Alonso  
Consejero

(continua en la siguiente página)

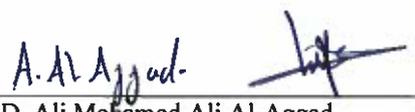
**FORMULACIÓN LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS POR LOS ADMINISTRADORES (2/2)**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. han formulado los estados financieros intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y notas explicativas) de la Sociedad correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021.

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 34.

Madrid, 13 de octubre 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)