

Madrid, 28 de abril de 2022

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 227 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020, del BME Growth de BME MTF Equity, hace pública la siguiente información correspondiente al ejercicio 2021:

1. Informe de Auditor Independiente de las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.
2. Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.
3. Informe de Estructura Organizativa y el Sistema de Control Interno de la Sociedad.

La Sociedad informa que ha revisado y actualizado el informe de Estructura Organizativa y el Sistema de Control Interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS, SOCIMI, S.A.

D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri

Consejero Delegado

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2021

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal y como se recoge en la nota 7 de la memoria adjunta al 31 de diciembre de 2021, en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", se incluyen bienes en régimen de arrendamiento por importe neto de 43.400 miles de euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4 c) de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2021 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y otras variables en condiciones de incertidumbre. Dada la relevancia e incertidumbre asociada a los juicios y estimaciones involucrados, así como, el importe significativo de este epígrafe, hemos considerado el deterioro de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

22 de abril de 2022



GRANT THORNTON, S.L.P.

2022 Núm. 01/22/01527

SELLO CORPORATIVO: 96.03 23R

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

Cuentas Anuales

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

**Balance al
31 de diciembre de 2021
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	31.12.2021	31.12.2020
ACTIVO NO CORRIENTE		<u>46.356.440</u>	<u>40.761.661</u>
Inmovilizado material	6	160.100	197.617
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		129.777	156.327
Inmovilizado en curso y anticipos		30.323	41.290
Inversiones inmobiliarias	7	43.399.909	37.966.320
Terrenos		23.560.370	20.610.000
Construcciones		18.544.834	15.900.088
Instalaciones técnicas, y otros		1.294.705	1.456.232
Inversiones en empresas del grupo v asociadas a largo plazo	8, 19	2.500.000	2.500.000
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo		2.500.000	2.500.000
Inversiones financieras a largo plazo	8	296.431	97.724
Otros activos financieros		296.431	97.724
ACTIVO CORRIENTE		<u>762.503</u>	<u>1.748.595</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	125.577	124.670
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	66.660	53.996
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	58.917	70.674
Inversiones en empresas del grupo v asociadas a corto plazo	8, 19	37	-
Créditos a empresas		37	-
Inversiones financieras a corto plazo	8	29.943	159.285
Otros activos financieros		29.943	159.285
Periodificaciones a corto plazo		12.287	14.118
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		594.659	1.450.522
Tesorería		594.659	1.450.522
TOTAL ACTIVO		<u>47.118.943</u>	<u>42.510.256</u>
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO	Nota	31.12.2021	31.12.2020
Fondos propios	10	<u>35.238.450</u>	<u>35.527.438</u>
Capital		35.238.450	35.527.438
Capital		33.623.028	33.623.028
Capital escriturado	10 a)	33.623.028	33.623.028
Reservas		359.980	359.980
Legal y estatutarias	10 b)	315.895	315.895
Otras reservas	10 c)	30.382	30.382
Reserva de fusión		13.703	13.703
(Acciones v participaciones en patrimonio propias)	10 d)	(105.485)	(100.000)
Resultados de ejercicios anteriores		(2.906)	-
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(2.906)	-
Otras aportaciones de accionistas	10 a)	2.000.000	2.000.000
Resultado del ejercicio	3	(396.056)	(2.906)
Ajustes por cambios de valor	14	(240.111)	(352.664)
Operaciones de cobertura	14	(240.111)	(352.664)
PASIVO NO CORRIENTE		<u>10.365.396</u>	<u>5.922.155</u>
Deudas a largo plazo	11	10.365.396	5.922.155
Deuda con entidades de crédito		9.749.068	5.367.508
Derivados		240.111	352.664
Otros pasivos financieros		376.217	201.983
PASIVO CORRIENTE		<u>1.515.097</u>	<u>1.060.663</u>
Provisiones a corto plazo	21	249.855	232.030
Deudas a corto plazo	11	795.133	559.225
Deuda con entidades de crédito		762.786	399.804
Otros pasivos financieros		32.347	159.421
Acreedores comerciales v otras cuentas a pagar	13	470.109	269.408
Acreedores varios	11	422.532	155.559
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	47.577	109.039
Anticipos de clientes	11	-	4.810
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		<u>47.118.943</u>	<u>42.510.256</u>

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado el
el 31 de diciembre 2021
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	7 v 17 a)	2.405.844	2.621.896
Prestaciones de servicios		2.405.844	2.621.896
Otros ingresos de explotación:		15.463	35.412
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		15.463	35.412
Gastos de personal:	17 b)	(452.467)	(493.231)
Sueldos, salarios y asimilados		(371.575)	(430.643)
Cargas sociales		(80.892)	(62.588)
Otros gastos de explotación	17 c)	(1.426.857)	(1.124.654)
Servicios exteriores		(1.221.628)	(912.253)
Tributos		(205.229)	(212.401)
Amortización del inmovilizado	6 v 7	(827.355)	(821.161)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	64.557	(64.557)
Deterioros y pérdidas		64.557	(64.557)
Otros resultados		(4.166)	(44.054)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		<u>(224.981)</u>	<u>109.651</u>
Ingresos financieros:		75.040	49.242
De valores negociables y otros instrumentos financieros		75.040	49.242
De empresas del grupo v asociadas	19	75.000	48.500
De terceros		40	742
Gastos financieros:		(246.115)	(161.799)
Por deudas con terceros		(246.115)	(161.799)
RESULTADO FINANCIERO		(171.075)	(112.557)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>(396.056)</u>	<u>(2.906)</u>
Impuestos sobre beneficios	15	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u>(396.056)</u>	<u>(2.906)</u>

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre 2021
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	2021	2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias			
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por valoración de activos y pasivos	3	(396.056)	(2.906)
Por coberturas de flujos de efectivos			
Por valoraciones de activos y pasivos	14	112.553	(81.944)
Por coberturas de flujos de efectivos		112.553	(81.944)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(283.503)	(84.850)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS			

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Nota	Capital escriturado	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020		33.060.000	262.556	-	(130.770)	2.000.000	976.878	(270.720)	34.445.485
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	(2.906)	(81.944)	(84.850)
Operaciones con socios o propietarios:									
Conversion de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	10	563.028	-	-	-	-	-	-	563.028
(-) Distribución de dividendos		-	(264)	(100.000)	-	-	(748.420)	-	(748.420)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	97.688	-	130.770	-	(228.458)	-	(100.264)
Otras variaciones de patrimonio neto	3	33.623.028	359.980	(100.000)	-	2.000.000	(2.906)	(352.664)	35.527.438
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020		33.623.028	359.980	(100.000)	-	2.000.000	(2.906)	(352.664)	35.527.438
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021		33.623.028	359.980	(100.000)	-	2.000.000	(2.906)	(352.664)	35.527.438
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	(396.056)	112.553	(283.503)
Operaciones con socios o propietarios:									
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	3	-	-	(5.485)	-	-	2.906	-	(5.485)
Otras variaciones de patrimonio neto		33.623.028	359.980	(105.485)	(2.906)	2.000.000	(396.056)	(240.111)	35.238.450
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021		33.623.028	359.980	(105.485)	(2.906)	2.000.000	(396.056)	(240.111)	35.238.450

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

**Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado el
el 31 de diciembre 2021
(expresado en euros)**

	Nota	31.12.2021	31.12.2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		586.192	567.134
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(396.056)	(2.906)
Ajustes del resultado:		951.698	1.119.359
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	827.355	821.161
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7	(64.557)	64.557
Variación de provisiones	22	17.825	77.030
Ingresos financieros (-)		(75.040)	(49.242)
Gastos financieros (+)		246.115	161.799
Otros ingresos y gastos (+/-)		-	44.054
Cambios en el capital corriente:		201.625	(436.762)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(907)	(16.922)
Otros activos corrientes (+/-)		1.831	(159.192)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		200.701	(260.384)
Otros pasivos corrientes (+/-)		-	(264)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(171.075)	(112.557)
Pagos de intereses (-)		(246.115)	(161.799)
Cobros de intereses (+)		75.040	49.242
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(6.228.272)	(2.359.913)
Pagos por inversiones (-):		(6.228.272)	(2.551.344)
Empresas del grupo y asociadas		(37)	(2.475.000)
Inmovilizado material			(48.960)
Inversiones inmobiliarias		(6.158.870)	(27.384)
Otros activos financieros		(69.365)	-
Cobros por desinversiones (+):		-	191.431
Otros activos financieros		-	191.431
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		4.786.217	(1.760.335)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(5.485)	(100.000)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(5.485)	(100.000)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		4.791.702	(1.474.939)
Emisión:		6.117.510	-
Deudas con entidades de crédito (+)		6.070.350	-
Otras deudas (+)		47.160	-
Devolución y amortización de:		(1.325.808)	(1.474.939)
Deudas con entidades de crédito (-)		(1.325.808)	(1.413.781)
Otras deudas (-)		-	(61.158)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	(185.396)
Dividendos (-)		-	(185.396)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(855.863)	(3.553.114)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.450.522	5.003.636
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		594.659	1.450.522

W

M

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre 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, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

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

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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

2) Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales de Jaba I inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuestas por las notas 1 a 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 Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y, con el



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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 ejercicio.

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

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

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

Las cuentas anuales del ejercicio 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. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

En este sentido el plazo se computará:

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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

Las cuentas anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables obligatorios, establecidos en el Código de Comercio y Plan General de Contabilidad, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo de 4; de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre 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 las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- Valoración de inversiones financieras

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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.

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.

- Impuesto 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.

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 752.594 euros como consecuencia de las características propias de la empresa, ya que parte del inmovilizado se financia con deudas a corto plazo. Estas deudas se atienden con los ingresos previstos a corto plazo. Los Administradores de la Sociedad consideran que la actividad normal de la misma a lo largo del próximo ejercicio está garantizada.

Consecuentemente, en la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

d) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio a 31 de diciembre de 2021, las correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2020. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

El Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado las NRV^a 9 de instrumentos financieros y la NRV^a 14 de ingresos por ventas y prestación de servicios del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007. Las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de dicho Real Decreto establecen las normas transitorias de registro y valoración, a aplicar en la fecha de primera aplicación, para los instrumentos financieros y la Disposición Transitoria Quinta, las normas transitorias de registro y valoración a los ingresos por ventas y prestación de servicios. Dichas disposiciones, como excepción al criterio general establecido por la NRV 22^a de cambios de criterios contables, errores y estimaciones contables permiten no re-expresar las cifras comparativas que se presentan en las presentes cuentas anuales. Es por ello que, a efectos de la comparabilidad de las cifras, se han de tener presente los impactos de aplicación por primera vez de dichas modificaciones, las cuales han sido detalladas en la nota 2.f.

e) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

f) Transición

La aprobación del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y con ello, el tratamiento contable de diversos componentes de las cuentas anuales. En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del mencionado Real Decreto, incluimos la siguiente información en materia de transición:

Instrumentos Financieros

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 9^a de instrumentos financieros. La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma, establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22^a “Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables” del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 9^a del Plan General de Contabilidad
- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la reexpresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.

La Sociedad ha optado por aplicar el modelo de transición retrospectivo simplificado.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Activos financieros

A continuación se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los activos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos activos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Activos financieros no corrientes			Activos financieros corrientes		
	31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021	31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021
<u>Antiguas categorías NRV 9ª PGC:</u>						
Préstamos y partidas a cobrar	2.597.724	(2.597.724)	-	213.281	(213.281)	-
<u>Nuevas categorías NRV 9ª PGC:</u>						
Activos financieros a coste amortizado	-	2.597.724	2.597.724	-	213.281	213.281
	<u>2.597.724</u>	<u>(2.597.724)</u>	<u>2.597.724</u>	<u>213.281</u>	<u>(213.281)</u>	<u>213.281</u>

La Sociedad ha clasificado dentro de la categoría de activos financieros a coste amortizado los activos anteriormente clasificados como Préstamos y partidas a cobrar, a 1 de enero de 2021 conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros.

El valor en libros que tenían los activos financieros que han sido clasificados en la nueva categoría de activos financieros a coste amortizado, a 31 de diciembre de 2020, ha sido el valor que ha sido asignado con fecha 1 de enero de 2021.

Pasivos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los pasivos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos pasivos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Pasivos financieros no corrientes			Pasivos financieros corrientes		
	31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021	31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021
<u>Antiguas categorías NRV 9ª PGC:</u>						
Débitos y partidas a pagar	5.922.155	(5.922.155)	-	719.594	(719.594)	-
<u>Nuevas categorías NRV 9ª PGC:</u>						
Pasivos financieros a coste amortizado	-	5.922.155	5.922.155	-	719.594	719.594
	<u>5.922.155</u>	<u>-</u>	<u>5.922.155</u>	<u>719.594</u>	<u>-</u>	<u>719.594</u>

La Sociedad ha clasificado dentro de la categoría de pasivos financieros a coste amortizado los pasivos anteriormente clasificados como Débitos y partidas a pagar, a 1 de enero de 2021 conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

El valor en libros que tenían los pasivos financieros que han sido clasificados en la nueva categoría de pasivos financieros a coste amortizado, a 31 de diciembre de 2020, ha sido el valor que ha sido asignado con fecha 1 de enero de 2021.

Contabilidad de coberturas

La Sociedad, teniendo presente lo dispuesto en la disposición transitoria tercera del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha aplicado los siguientes criterios en materia de transición para la contabilidad de coberturas, en la fecha de primera aplicación:

Para las relaciones de cobertura que cumplieran con los requisitos de la contabilidad de coberturas de acuerdo con la redacción anterior del Plan General de Contabilidad, y que también cumplen los requisitos establecidos por la nueva redacción, después de tener en cuenta cualquier reequilibrio de la relación de cobertura en el momento de la transición, se ha considerado una continuación de la relación de cobertura anterior.

Ingresos por ventas y prestación de servicios

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 14ª de “ingresos por ventas y prestación de servicios”. La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª “Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables” del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 14ª del Plan General de Contabilidad.
- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la re-expresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.
- Solución práctica: a partir de la cual tan sólo los contratos con clientes que se firmen a partir de la fecha de primera adopción, les será de aplicación los criterios establecidos por la nueva NRV 14ª de “ingresos por ventas y prestación de servicios”.

La Sociedad ha optado por aplicar la solución práctica aplicando los nuevos criterios a todos los contratos firmados a partir del 1 de enero de 2021. Debido a la operativa de la Sociedad, los Administradores no consideran que se producirá ningún cambio significativo a la hora de contabilizar los ingresos conforme a los nuevos criterios.

15



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2021 que los Administradores someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	2021
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias - pérdidas	(396.056)
Total	<u>(396.056)</u>
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(396.056)
Total	<u>(396.056)</u>

El 29 de junio de 2021 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2020, consistente en el traspaso de la pérdida del ejercicio, por importe de 2.906 euros, a resultados negativos de ejercicios anteriores.

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

Año	2020	2019	2018	2017	2016
Dividendo repartido	-	748.420	-	1.341.534	231.514

4) Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

a.1) Aplicaciones informáticas

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

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

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

b) Inmovilizado material

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

junio, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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. De cara al cierre del ejercicio 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

f) Instrumentos financieros

La Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica los instrumentos financieros como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, en función del fondo económico de la transacción, y teniendo presente las definiciones de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio, del marco de información financiero que le resulta de aplicación, el cual ha sido descrito en la nota 2.a.

El reconocimiento de un instrumento financiero se produce en el momento en el que la Sociedad se convierte en parte obligada del mismo, bien como adquirente, como tenedora o como emisora de este.

f.1) Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

f.1.1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

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

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

f.1.2) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que las Sociedades retienen financiación subordinada u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedades reconocen un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

f.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Adicionalmente, los derechos, opciones o warrants que permiten obtener un número fijo de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad se registran como instrumentos de patrimonio, siempre y cuando la Sociedad ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los accionistas de la misma clase de instrumentos de patrimonio. Sin embargo, si los instrumentos otorgan al tenedor el derecho a liquidarlos en efectivo o mediante la entrega de instrumentos de patrimonio en función de su valor razonable o a un precio fijado, estos son clasificados como pasivos financieros.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

f.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

f.2.2) Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

f.3) Instrumentos de patrimonio propio

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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

Los gastos derivados de una transacción de patrimonio propio, de la que se haya desistido o se haya abandonado, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En caso de enajenación de un instrumento de patrimonio propio, la diferencia entre la contraprestación recibida y el valor en libros del instrumento se reconoce directamente en el patrimonio neto en una cuenta de reservas.

Los gastos relacionados con la adquisición, enajenación o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen en una cuenta de reservas.

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

f.4) 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.

g) Instrumentos financieros derivados y actividades de cobertura

La Sociedad conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición transitoria tercera del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, ha optado por aplicar los criterios establecidos por la nueva redacción de la norma de registro y valoración novena de instrumentos financieros en materia de contabilidad de coberturas.

Los instrumentos financieros derivados se registran inicialmente como activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, si la Sociedad no lo designa dentro de una relación de cobertura o a pesar de designarlo, si no cumple con los requisitos exigidos por el marco normativo de información financiera aplicable para ser registrado conforme a la contabilidad de coberturas. Aquellos que cumplen inicialmente con dichos requisitos, y son designados por la Sociedad dentro de una relación de cobertura se registran inicialmente por su valor razonable, incluyendo en aquellos casos que sea aplicable, los posibles costes de transacción. Dichos costes de transacción son imputados con posterioridad a la cuenta de pérdidas y ganancias, dado que no forman parte de la variación efectiva de la cobertura.

La Sociedad realiza coberturas de un tipo, las cual exponemos a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que la operación objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.

Al comienzo de la relación de cobertura, la Sociedad realiza la designación formal de dicha relación entre instrumento de cobertura y partida cubierta, documentando la misma. Ello supone, la formalización del objetivo que marca la Sociedad para dicha relación de cobertura y cómo encaja dicho objetivo dentro la estrategia global de gestión del riesgo. Adicionalmente, la Sociedad incluye dentro de dicha documentación formal, la identificación del instrumento de cobertura y de la partida cubierta, el riesgo cubierto y cómo va a medir la eficacia de dicha relación de cobertura.

La Sociedad registra dichas relaciones de cobertura como tal, sólo cuando:

- Existe una relación económica entre partida cubierta e instrumento de cobertura
- El riesgo de crédito no tenga un efecto dominante sobre los cambios en el valor resultante de esa relación económica
- La ratio de cobertura de la relación de cobertura, entendida como la cantidad de partida cubierta entre la cantidad de elemento de cobertura, es la misma que la ratio de cobertura que se emplea a efectos de gestión. No obstante, esa designación no debe reflejar un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y del instrumento de cobertura que genere una ineficacia de cobertura, independientemente de que esté reconocida o no, que pueda dar lugar a un resultado contable contrario a la finalidad de la contabilidad de coberturas.

La Sociedad evalúa el cumplimiento de dichos requisitos en la relación de cobertura, al comienzo de la misma y posteriormente de forma prospectiva, al menos al cierre del ejercicio o cuando se produzcan cambios relevantes en esta que puedan afectar a su eficacia.

La Sociedad realiza una evaluación cualitativa de la eficacia realizando una prueba de elementos críticos, para comprobar las posibles causas de la ineficacia de la cobertura, si es que las hubiere. Cuando del resultado de dicha prueba, se arroja que existen posibles causas de ineficacia en la cobertura, esta utiliza un derivado hipotético con condiciones coincidentes a las de la partida cubierta para evaluar desde el punto de vista cuantitativa la ineficacia de la relación de cobertura.

Para realizar dicho test cuantitativo, la Sociedad tiene presente el valor temporal del dinero.

La Sociedad únicamente designa como partidas cubiertas a:

- los activos y pasivos reconocidos en balance
- los compromisos en firme
- las transacciones previstas altamente probables
- las inversiones netas de negocios en el extranjero.

Adicionalmente, la Sociedad designa como partidas cubiertas a:

- partidas individualmente consideradas,
- grupos de partidas, o;
- componentes de dichas partidas o grupos de partidas (p.e. los cambios en los flujos de efectivo o en el valor razonable que son atribuibles a un riesgo concreto, siempre que dicho riesgo pueda ser identificado de forma separada y pueda cuantificarse con fiabilidad, uno o más flujos de efectivo de un contrato, componentes de un nominal, una fracción de una partida completa)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

- Exposición agregada a un riesgo de una partida cubierta y un derivado.
- Posiciones netas

La Sociedad únicamente designa como instrumentos de cobertura los siguientes:

1. Instrumentos financieros derivados, e;
2. Instrumentos financieros no derivados en moneda extranjera para cubrir el riesgo de tipo de cambio.

Si con fecha posterior, a su designación como relación de cobertura, esta deja de cumplir los requisitos indicados anteriormente, o deja de ser eficaz, esta ajusta la relación de cobertura, incrementando o disminuyendo el nominal del instrumento de cobertura o incrementando o disminuyendo el nominal de la partida cubierta, para que esta siga siendo eficaz de forma prospectiva (reequilibrio). Una vez realizado, el reequilibrio, la Sociedad registra como ineficaz, la parte que queda fuera de la relación de cobertura, una vez redefinida esta, registrando el correspondiente impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte del instrumento de cobertura y de la partida cubierta que permanecen en la relación de cobertura, se registran como tal.

La Sociedad interrumpe la relación de cobertura de forma prospectiva sólo cuando esta deja de cumplir los requisitos o es ineficaz incluso después de realizar el reequilibrio correspondiente. En este caso, la Sociedad registra la ineficacia en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de las coberturas de los flujos de efectivo, el importe acumulado en ingresos y gastos reconocidos no se reconoce en resultados hasta que la transacción prevista tenga lugar. No obstante lo anterior, los importes acumulados en ingresos y gastos reconocidos se reclasifican como ingresos o gastos financieros en el momento en el que la Sociedad no espera que la transacción prevista vaya a producirse.

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) 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.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre 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 impositivos.

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 impositivos, 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% o 15% sobre el beneficio no distribuido. 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.

j) Provisiones y contingencias

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

j.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.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

j.2) Pasivos contingentes

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

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

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

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

k) 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.

k.1) Operaciones de fusión y escisión

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

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

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

Tal y como se indica en la Nota 1, con fecha 21 de junio de 2018 se escrituró la operación de fusión por absorción de las sociedades Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.A., Jaba II Inversiones

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Inmobiliarias, S.A., Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.A. (sociedades absorbidas), por parte de JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente). La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas que se extinguieron se consideraron realizadas, a efectos contables, por la sociedad absorbente, fue el 1 de enero de 2018.

l) Gastos

Los gastos se imputan en función del criterio de 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 gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

m) Ingresos

Los ingresos provienen principalmente de la prestación de servicios del arrendamiento de sus inmuebles.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea "Inversiones Inmobiliarias" en el balance.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

La Sociedad reconoce los pasivos por contratos a título oneroso recibidos en relación con las obligaciones de rendimiento no satisfechas y presenta estos importes como otros pasivos en el balance. De forma similar, si la Sociedad satisface una obligación de cumplimiento antes de recibir la contraprestación, la Sociedad reconoce un activo contractual o un crédito en su estado de balance, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de que la contraprestación sea exigible.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

n) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

o) Estado de flujos de efectivo

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

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

5) Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones a 31 de diciembre de 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 31.12.21	8.311
<u>Amortización acumulada</u>	
Saldo al 01.01.20	(8.311)
Saldo al 31.12.20	(8.311)
Saldo al 31.12.21	(8.311)
Valor Neto Contable al 31.12.20	-
Valor Neto Contable al 31.12.21	-

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones a 31 de diciembre 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
<u>Valores brutos</u>			
Saldo a101.01.20	232.038	52.816	284.854
Altas	6.165	42.795	48.960
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	(10.267)	(10.267)
Trasposos a / de otras partidas	-	(44.054)	(44.054)
Saldo a131.12.20	238.203	41.290	279.493
Altas	-	-	-
Trasposos	-	(10.967)	(10.967)
Saldo a131.12.21	238.203	30.323	268.526
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo a101.01.20	(55.941)	-	(55.941)
Dotación a la amortización	(25.935)	-	(25.935)
Saldo a131.12.20	(81.876)	-	(81.876)
Dotación a la amortización	(26.550)	-	(26.550)
Saldo a131.12.21	(108.426)	-	(108.426)
Valor Neto Contable a131.12.20	156.327	41.290	197.617
Valor Neto Contable a131.12.21	129.777	30.323	160.100

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

7) Inversiones inmobiliarias

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

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otros	Total
<u>Valores brutos</u>				
Saldo al 01.01.20	20.651.239	19.181.368	2.170.573	42.003.180
Altas	-	-	27.384	27.384
Traspasos a / de otras partidas	-	-	10.267	10.267
Saldo al 31.12.20	20.651.239	19.181.368	2.208.224	42.040.831
Altas	2.909.131	3.196.869	52.870	6.158.870
Traspasos	-	-	10.967	10.967
Saldo al 31.12.21	23.560.370	22.378.237	2.272.061	48.210.668
<u>Amortización acumulada</u>				
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	-	(575.441)	(225.364)	(800.805)
Saldo al 31.12.21	-	(3.833.403)	(977.356)	(4.810.759)
<u>Corrección Valorativa</u>				
Saldo al 01.01.20	-	-	-	-
Entradas	(41.239)	(23.318)	-	(64.557)
Saldo al 31.12.20	(41.239)	(23.318)	-	(64.557)
Salidas, bajas o reducciones	41.239	23.318	-	64.557
Saldo al 31.12.21	-	-	-	-
Valor Neto Contable al 31.12.20	20.610.000	15.900.088	1.456.232	37.966.320
Valor Neto Contable al 31.12.21	23.560.370	18.544.834	1.294.705	43.399.909

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 7.000.000 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 Sepúlveda 17 (Alcobendas, Madrid), adquirido el 22 de agosto de 2014, por importe de 21.000.000 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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

de 2017 por un importe de 4.950.000 euros.

Asimismo, con fecha 16 de diciembre de 2021 se ha procedido a adquirir el inmueble sito en la calle Julián Camarillo, número 29 de Madrid por un importe total de 6.000.000 de euros. En dicho inmueble se han activado gastos por importe de 106.000 euros. El inmueble cuenta con una superficie de 2.550 m² teniendo un porcentaje de ocupación del 100%.

Adicionalmente, ha habido altas en el ejercicio 2021 por importe de 63.837 euros, correspondiéndose 52.870 euros a mejoras en los edificios de oficinas sitos en el complejo inmobiliario "Citiparq Ronda de Dalt" de Barcelona y en la calle Albert Einstein situado en el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, así como en 10.967 euros a un traspaso procedente de inmovilizado en curso del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020. Las altas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 por importe de 37.651 euros se corresponden, en 27.384 euros, a mejoras en el edificio de oficinas sito en el complejo inmobiliario "Citiparq Ronda de Dalt" de Barcelona y en el también edificio de oficinas sito en Calle Sepúlveda 17 de Alcobendas, Madrid, así como en 10.267 euros a un traspaso procedente de inmovilizado en curso del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 por mejoras en el anteriormente mencionado complejo inmobiliario "Citiparq Ronda de Dalt" de Barcelona.

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

En el ejercicio 2021, las inversiones inmobiliarias han aportado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 2.405.844 euros. En el ejercicio 2020, las inversiones inmobiliarias aportaron unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 2.621.896 euros (Nota 17.a).

El número de metros cuadrados alquilados al 31 de diciembre de 2021 representa un 57,65 % del total de las oficinas disponibles para su alquiler en los edificios (67,32 % en 2020).

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

	31.12.21	31.12.20
Menos de 1 año	1.524.727	1.674.294
Entre 1 y 5 años	4.331.290	412.049
Más de 5 años (*)	705.205	-
Total	<u>6.561.222</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. En el ejercicio se ha producido un descenso de los cobros mínimos garantizados por la proximidad de la llegada del vencimiento de contratos que, no obstante, se renovarán de acuerdo con las condiciones existentes.

A 31 de diciembre de 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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre 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. A continuación, se detalla un resumen de las citadas valoraciones:

Ubicación del inmueble	Tasación 2021	VNC al 31 de diciembre de 2021	Método de Valoración	Tasa de Actualización	Años actualizados
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	10.150.000	6.925.723	Comparables en renta	4,50%	-
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	19.980.000	19.459.194	Comparables en renta	5,75%	-
Complejo inmobiliario situado en Barcelona	8.660.000	6.179.537	Comparables en renta	6,50%	-
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	5.170.000	4.729.455	Descuento de flujos de caja	7,50%	4 años + su valor temrinal
Edificio situado en la calle Julián Camarillo, Madrid	6.010.662	6.106.000	Comparables en renta	4,70%	-
Total	49.970.662	43.399.909			

Las hipótesis clave utilizadas para el cálculo del valor en uso al 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

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

Un incremento positivo o negativo del 1%, tanto en las rentas como la de la tasa de descuento, se traduce en una horquilla de valor que fluctúa entre el 88% y el 112% del importe total de las valoraciones.

Durante el presente ejercicio se ha procedido a revertir el deterioro registrado por importe de 64.557 euros registrado en el ejercicio 2020.

En cuanto al inmueble sitio en la calle Julián Camarillo, de la tasación realizada se desprende un deterioro de 95.338 euros, que no se ha procedido a registrar por ser de reciente adquisición.

8) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

Las inversiones financieras catalogadas como activos financieros a coste amortizado se corresponden con las siguientes:

	31.12.2021		31.12.2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Créditos a empresas del grupo (nota 19)	2.500.000	37	2.500.000	-
Inversiones financieras	296.431	29.943	97.724	159.285
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	66.660	-	53.996
Total activos financieros	2.796.431	96.640	2.597.724	213.281

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

a) Clasificación por vencimientos

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

	2022	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Créditos a empresas del grupo	37	2.500.000	-	-	-	-	2.500.037
Depósitos y fianzas constituidas	29.943	18.459	17.585	-	-	260.387	326.374
Otros deudores	66.660	-	-	-	-	-	66.660
	96.640	2.518.459	17.585	-	-	-	2.893.071

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

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

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

9) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

Concepto	31.12.21	31.12.20
Deudores varios	66.660	53.996
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	58.917	70.674
Total	125.577	124.670

A 31 de diciembre 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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 que ascendía a un importe de 748.420 euros aprobado como parte de la distribución del resultado del ejercicio 2019 en Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio 2020 (véase nota 3). El importe total de los créditos capitalizados ascendió a 563.028 euros, correspondientes a la creación de 563.028 acciones de un euro de valor nominal. La ampliación por compensación de créditos se hizo de acuerdo a lo dispuesto artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

El desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2021 con una participación superior al 5% es el siguiente:

	% de participación
	2021
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	6%
IQBAL Holdings Europe, S.á.r.L.	94%

b) Reserva legal

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

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 esta reserva no se encuentra completamente constituida, y asciende a un importe de 315.895 euros.

c) Reserva voluntarias

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene 30.382 euros de reservas voluntarias (30.382 euros al 31 de diciembre de 2020), así como 13.703 euros de reserva por ajustes de la fusión a la que se hace mención en la nota 1.

d) Acciones propias

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

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2021	95.099	1,000	1,109	105.485
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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en los ejercicios 2021 y 2020, es el siguiente:

	<u>Acciones propias</u>
Acciones a 31.12.2019	90.090
Adquisiciones	-
Acciones a 31.12.2020	90.090
Adquisiciones	5.009
Ventas	-
Acciones a 31.12.2021	95.099

e) Ganancias por acción

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

Concepto	31.12.21	31.12.20
Beneficio atribuible a accionistas	(396.056)	(2.906)
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	33.527.929	33.532.938
Ganancias por acción de las actividades continuadas (euros)		
- básicas	(0,012)	(0,034)
- 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, que se califican como pasivos financieros a coste amortizado, se corresponden con los siguientes conceptos (salvo las deudas con empresas del grupo, que se detallan en la nota 19):

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
<u>Deudas a largo plazo</u>		
Deudas con entidades de crédito	9.749.068	5.367.508
Derivados de cobertura	240.111	352.664
Fianzas y depósitos l/p recibidos	376.217	201.983
Total no corriente	10.365.396	5.922.155
 <u>Deudas a corto plazo</u>		
Proveedores y acreedores	422.532	155.559
Deudas con entidades de crédito	762.786	399.804
Otras deudas a corto plazo	32.347	164.231
Total corriente	1.217.665	719.594

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	851.454	863.967	909.796	923.708	6.200.143	9.749.068
Derivados	-	210.883	29.228	-	-	240.111
Fianzas y depósitos recibidos a l/p	-	376.217	-	-	-	376.217
	<u>851.454</u>	<u>1.240.184</u>	<u>909.796</u>	<u>-</u>	<u>6.200.143</u>	<u>10.365.396</u>

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

	2022	2023	2024	2025	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	498.189	436.078	449.095	451.046	3.533.100	5.367.508
Derivados	-	-	352.664	-	-	352.664
Fianzas y depósitos recibidos a 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 (véase nota 7), la Sociedad, suscribió diversos préstamos hipotecarios con varias entidades financieras. A cierre del ejercicio 2021 y 2020 se encontraba 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. Asimismo, con fecha 16 de diciembre de 2021 se ha firmado un nuevo préstamo hipotecario para la adquisición del inmueble adquirido sito en la calle Julián Camarillo, Madrid por importe de 5.000.000 euros.

El detalle en los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

31.12.21							
Entidad	Préstamo	Deuda pendiente de pago 31.12.2021	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
Banco Santander	7.150.000	5.390.440	4.975.144	415.296	08/11/2032	Euribor +2%	117.196
Banco Santander	5.000.000	4.853.000	4.553.000	300.000	16/12/2033	Euribor +2%	-
Banco Santander	235.000	235.001	220.924	14.077	14/09/2026	2,25%	1.322
Banco Santander	100.000	33.413	-	33.413	04/01/2022	2,90%	1.838
Total	7.150.000	10.511.854	9.749.068	762.786			117.196

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

El detalle de los préstamos suscritos es el siguiente:

- Préstamo de 5.000.000 euros suscrito con BSCH con fecha 16 de noviembre de 2021 con vencimiento 16 de diciembre de 2033, a un tipo de interés variables de Euribor +2%. Dicho préstamo tiene como garantía hipotecaria el edificio sito en la calle Julián Camarillo 29, Madrid y uno de los edificios sito en Cornellá de Llobregat (Barcelona).

Los ratios establecidos en el contrato de obligado cumplimiento y exigibles a partir del 31 de diciembre de 2022 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 50%.

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

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

- Préstamo de 235.000 euros suscrito con BSCH con fecha 14 de septiembre de 2021 con vencimiento 14 de septiembre de 2026, a un tipo de interés fijo del 2,25%.
- Préstamo de 100.000 euros suscrito con BSCH con fecha 4 de octubre de 2021 con vencimiento 4 de enero de 2022, a un tipo de interés fijo del 2,9%.
- Préstamo de 7.150.000 euros suscrito con BSCH con fecha 8 de noviembre de 2017 a pagar en cuotas mensuales durante 15 años a un tipo de interés variables de Euribor +2%. El importe se ha destinado a:
 - i. Cancelar la parte pendiente de amortizar del préstamo hipotecario sobre el edificio situado en la calle María de Molina 37 bis (Madrid) que ascendía a 3.300.000 euros, incluyendo los costes de cancelación de la deuda.
 - ii. Financiar parte de la adquisición del inmueble adquirido en la calle Albert Einstein 6(Santander).
 - iii. Con la firma de este préstamo se han incluido como garantía hipotecaria los edificios de la calle María de Molina 37 bis (Madrid) y de la calle Albert Einstein 6 (Santander).

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

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

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

A 31 de diciembre de 2021 los Administradores consideran que la Sociedad ha cumplido con los ratios establecidos a excepción del ratio DSCR. Mientras esta situación se mantenga, la Sociedad (en aplicación del contrato de financiación y salvo acuerdo expreso con el Banco de Santander), se verá obligada a constituir un fondo indisponible de reserva al servicio de la deuda de aproximadamente 190.000 euros. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cumplía con los ratios establecidos.

Asimismo, con fecha 13 de julio de 2021, la Sociedad ha suscrito un préstamo de 100.000 euros con el Banco Santander con un tipo de interés del 2,9% que al cierre del ejercicio ha sido devuelto en su totalidad.

Adicionalmente, además de los intereses relacionados con los instrumentos de cobertura detallados en la notan 14, se han registrado intereses por importe de 22.932 euros (24.760 euros en 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:

b) 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.

c) Riesgo de liquidez

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio 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 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, una vez consideradas las coberturas contables a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	31.12.21	31.12.20
Tipo de interés fijo	268.414	-
Tipo de interés variable	10.243.440	5.767.312
Total	10.511.854	5.767.312

No existe riesgo de tipo de cambio.

13) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	31.12.21	31.12.20
Acreeedores varios	422.532	155.559
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	47.577	109.039
Anticipos de clientes	-	4.810
Total	470.109	269.408

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	34	44
Ratio de operaciones pagadas	27	40
Ratio de operaciones pendientes de pago	169	135
	2021	2020
	Importe	Importe
Total pagos realizados	1.513.281	1.457.949
Total pagos pendientes	71.209	70.053

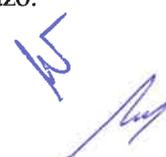
14) Operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados

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 contrataron determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle:

- El 8 de noviembre de 2017, la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario suscrito con Banco Santander (ver nota 11) por importe de 7.150.000 euros, para el período comprendido entre el 8 de noviembre de 2020 y el 8 de noviembre de 2024. El valor razonable del instrumento financiero a 31 de diciembre de 2021 es negativo en 210.883 euros (352.664 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 31 de diciembre de 2021 se minora el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 210.883 euros, registrándose la contrapartida en el epígrafe de Otras deudas a largo plazo.

	31.12.21	
	Nominal	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,25%)	5.635.392	(210.883)
	5.635.392	(210.883)

- El 16 de diciembre de 2021, 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 5.000.000 euros, para el período comprendido entre el 16 de diciembre de 2021 y el 16 de diciembre de 2025. El valor razonable del instrumento financiero a 31 de diciembre de 2021 es negativo en 29.228 euros. Los Administradores consideran que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registra la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 31 de diciembre de 2021 se minora el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 29.228 euros, registrándose la contrapartida en el epígrafe de Otras deudas a largo plazo.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

	31.12.21	
	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 0,5%)	Nominal	(29.228)
	-	(29.228)

Los intereses devengados por los instrumentos de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2020 ascienden a 102.827 euros (8.474 euros a 31 de diciembre de 2020).

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

a) Cobertura de flujos de efectivo

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

31.12.2021							
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	3.750.000	2025	-	-	29.228
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo	6.070.350	2024	-	-	210.883

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	2024	-	-	352.664

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

	31.12.2021	31.12.2020
Importe reconocido en patrimonio neto.- Beneficio / (pérdida)	(240.111)	(352.664)
	(240.111)	(352.664)




JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

15) Situación fiscal

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

31.12.2021		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	16.454
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	23.108
Organismos de la Seguridad Social	-	8.015
Por conceptos diversos	58.917	-
	58.917	47.577

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

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2018 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 las cuentas anuales adjuntas.

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

Régimen fiscal especial SOCIMI:

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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

Procedemos a detallar la siguiente información:

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

No es de aplicación.

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

Reserva legal: 315.895

Reservas de libre disposición (véase nota 10): 44.085

Total: 359.980

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

La Sociedad ha distribuido dividendos con cargo a los resultados del ejercicio del 2019, 2017 y 2016, por importe de 748.420 euros, 1.341.534 euros y 231.514 euros (véase nota 3), no tributando al tipo general de gravamen.

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

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

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

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

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

Localización del inmueble	Fecha de adquisición
Calle María de Molina 37 Bis, Madrid	26 de septiembre de 2013
Calle Sepúlveda, 17, Alcobendas (Madrid)	22 de agosto de 2014
Carretera de Hospitalet nº 147-149, de Cornellá de Llobregat (Barcelona)	20 de febrero de 2015
C/ Albert Einstein nº 6, Santander	8 de noviembre de 2017
C/ Julián Camarillo, nº 29, Madrid	12 de diciembre de 2021

- 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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

No es de aplicación.

17) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocios de la compañía se detalla a continuación

	31.12.2021	31.12.2020
Ingresos por arrendamientos	2.405.844	2.621.896
	<u>2.405.844</u>	<u>2.621.896</u>

Todos los ingresos de la Sociedad se formalizan mediante contratos y se categorizan como ingresos reconocidos a lo largo del tiempo.

El importe neto de la cifra de negocios al 31 de diciembre 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 de comunidad...). Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el desglose por inmueble de los ingresos por arrendamiento de los cuatro inmuebles descritos en la nota 7 es como sigue:

Ubicación del Inmueble	31.12.2021	31.12.2020
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	212.896	335.624
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	1.362.160	1.494.094
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	390.947	412.006
Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	424.841	380.172
Edificio situado en calle Julián Camarillo, Madrid	15.000	0
	<u>2.405.844</u>	<u>2.621.896</u>

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

b) Cargas sociales

Su desglose es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Sueldos, salarios y asimilados	371.575	430.643
Seguridad Social	80.892	62.588
	<u>452.467</u>	<u>493.231</u>

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2021 y 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Alta Dirección	1	1
Otros	8	9
Total	9	10

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del 31 de diciembre de 2021 y 2020, detallado por categorías, el siguiente:

Categorías	1		2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1	-	1	-
Otros	3	5	4	5
Total	4	5	5	5

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

c) Otros gastos de explotación

	31.12.2021	31.12.2020
Gastos investigación y desarrollo ejerc.	-	623
Arrendamientos y canones	3.153	2.145
Reparaciones y conservación	536.712	440.381
Servicios profesionales independientes	526.998	317.664
Transportes	467	434
Primas de seguros	33.387	22.080
Servicios bancarios y similares	2.943	2.003
Publicidad,propaganda y relac. públicas	1.309	6.554
Suministros	95.888	96.133
Otros servicios	20.771	24.236
Tributos	205.229	212.401
TOTAL	1.426.857	1.124.654

El saldo de Tributos se debe, en su práctica totalidad, al gasto por el Impuesto Sobre Bienes Inmuebles, que grava los edificios registrados en el epígrafe “Inversión Inmobiliarias” (véase 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Créditos empresas del Grupo y vinculadas a largo plazo	2.500.037	2.500.000
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	2.500.037	2.500.000

Con fecha 6 de junio de 2020 la Sociedad 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.

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

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Ingresos financieros	75.000	48.500
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	75.000	48.500

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 2021, los Administradores han percibido una retribución total por su cargo por importe de 72.000 euros (64.000 euros durante el ejercicio 2020). Adicionalmente, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (presidente del Consejo y Consejero Delegado) que fue contratado por la Sociedad y desempeña el cargo de Alta Dirección de la Sociedad, no ha recibido retribución en 2021 por sus servicios (55.798 euros a 31 de diciembre de 2020).

Esta retribución se compone de los siguientes conceptos e importes:

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

	31.12.2021	31.12.2020
Sueldos	-	55.798
Dietas	72.000	64.000
	72.000	119.798

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 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 3.839 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, lo sea por un importe de 213.149 euros, considerando los Administradores de la Sociedad un riesgo probable para la primera de las cantidades y riesgo posible para la segunda. Al cierre del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha provisionado 249.855 euros el epígrafe “provisiones a corto plazo” por considerar probable el pago de la 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 a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2021 han ascendido a 14.425 euros (14.350 euros en el ejercicio 2020). Los honorarios devengados por los auditores durante el ejercicio 2021 y 2020 por otros conceptos han ascendido a 9.500 euros y 10.500 euros, respectivamente.

	2021	2020
Servicios de auditoría	14.425	14.350
Por servicios distintos	9.500	11.000
<i>Revisión limitada a 30 de junio</i>	6.500	6.500
<i>Por otros servicios</i>	3.000	4.500
	23.925	25.350

Avales: A cierre de los ejercicios 2020 y 2021 la Sociedad tiene presentado un aval ante la Agencia



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Tributaria por importe 11.102 euros.

23) Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 y, hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se conoce ningún hecho relevante que pudiera afectar de forma significativa a la información mostrada en las presentes cuentas anuales.

W

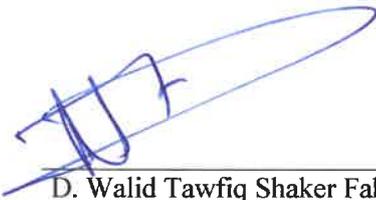
[Handwritten signature]

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN POR LOS ADMINISTRADORES

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre 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 43.

Madrid, 29 de marzo de 2022



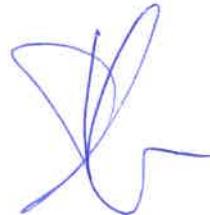
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri
Presidente del Consejo y Consejero
Delegado



Dª. Nadia Samara Al-Hadidi
Consejera



Dª. Mª Gema Sanz Sanz
Consejera



D. Ignacio Aragón Alonso
Consejero

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN POR LOS ADMINISTRADORES

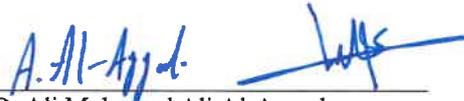
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre 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 43.

Madrid, 29 de marzo de 2022



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



D. Ali Mohamed Ali Al-Aggad
Secretario Consejero

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A.

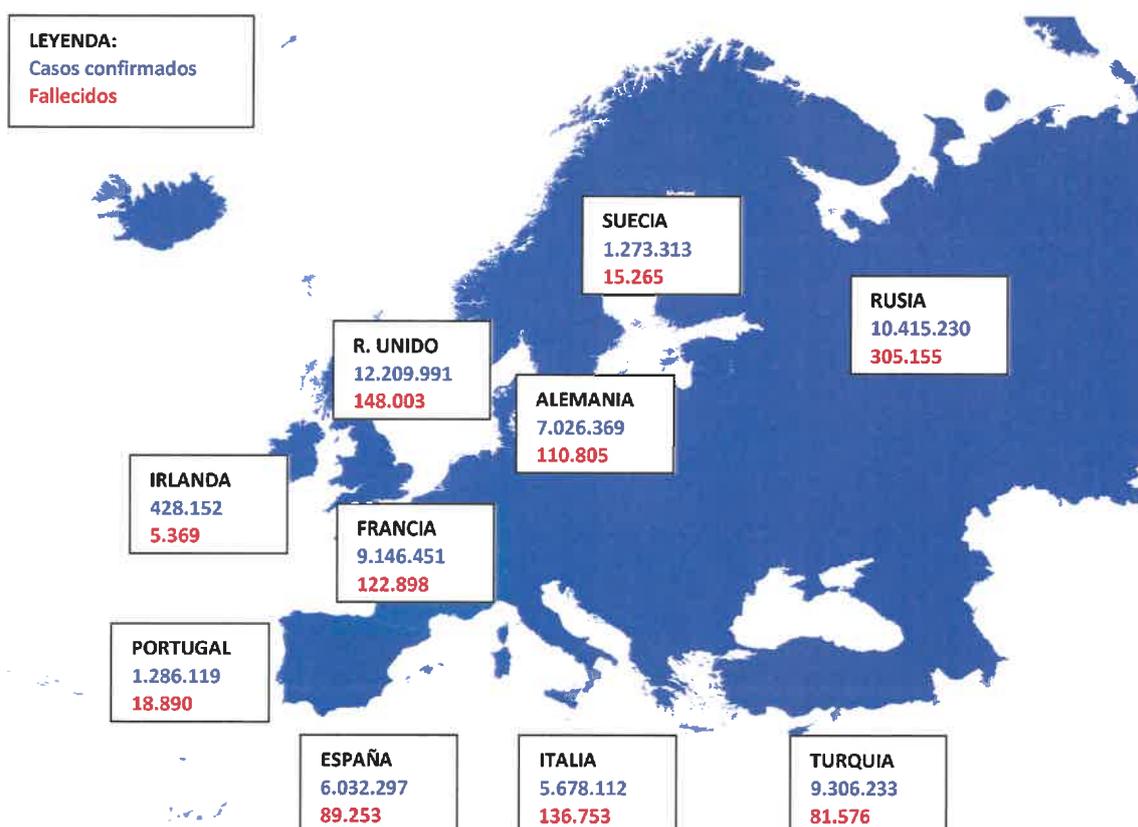
Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2021

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Situación global

A nivel mundial, la recuperación económica ha sido continuada durante el año 2021. Sin embargo, la mejora de la actividad y el comercio mundial ha sufrido una desaceleración en el último tramo del año. Esta desaceleración ha sido provocada por el surgimiento de nuevos brotes de COVID-19 (véase gráfico 1) y por la magnitud de dos fenómenos que se han manifestado de forma creciente a medida que transcurría el año y que son una consecuencia de la reapertura económica en gran parte del mundo: las tensiones en las cadenas de suministros y el encarecimiento de un conjunto amplio de bienes que participan tanto en los procesos de producción como en la cesta de consumo doméstico.

GRÁFICO 01: PAÍSES MÁS AFECTADOS POR COVID-19 EN EUROPA



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

La capacidad productiva global ha afrontado dificultades para satisfacer el repunte de la demanda tras la fase de mayores restricciones frente a la pandemia. El restablecimiento de la demanda ha provocado la escasez de determinadas materias primas y en bienes intermedios que intervienen en los procesos productivos, así como a una limitación en el transporte marítimo internacional para asumir de manera fluida la reactivación de los flujos comerciales. En la mayoría de los casos, estas restricciones han dado lugar a prolongar los plazos de entrega para poder satisfacer los pedidos. Los productos tecnológicos, y los que requieren de tecnología como los automóviles, se han visto especialmente afectados durante 2021 y la normalización no se espera para los primeros meses de 2022.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

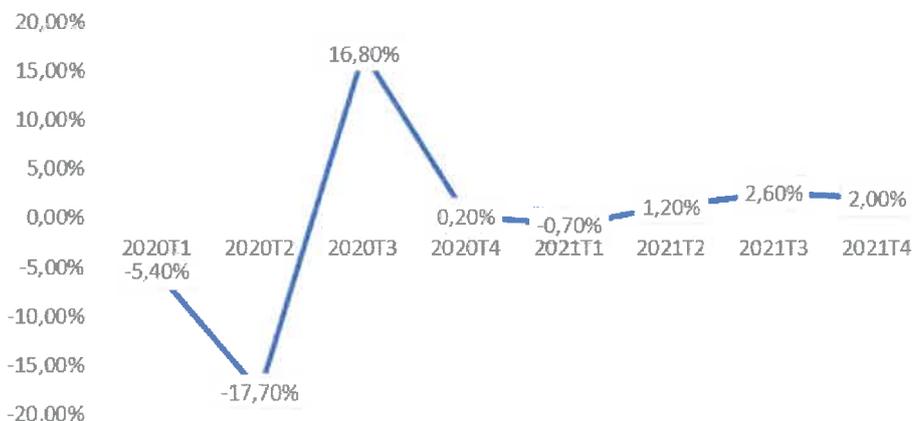
Además, los desequilibrios entre demanda y oferta han causado considerables tensiones inflacionistas a nivel mundial. Particularmente, los aumentos de precios han sido significativos en las materias primas, sobre todo en las relacionadas con la energía. Como consecuencia de este encarecimiento, en los países importadores se ha reducido el poder adquisitivo de las economías domésticas y se han incrementado notoriamente los costes en los procesos productivos, lo que ha moderado la recuperación económica y ha generado tensiones en las balanzas de pagos de las economías de la OCDE.

La evolución del producto interior bruto no está siendo igual en las diferentes áreas geográficas del mundo. En gran medida, esta disparidad en la recuperación de las distintas economías viene dada por el peso relativo de ciertos sectores en cada económica y por el impacto del COVID-19, siendo los países con mayor impacto los que han tenido una mayor recuperación.

Visión macroeconómica general de la economía española

La tercera ola de la pandemia (iniciada en el mes de enero de 2021) tuvo un impacto significativo sobre la actividad económica, tanto en España como en los países del entorno. A ello se sumaron los efectos climatológicos de la tormenta Filomena que alteró la actividad y el consumo en las primeras semanas de enero. Como consecuencia de ello en el primer trimestre, la actividad sufrió un retroceso de un 0,7% intertrimestral. Aunque, desde finales del primer trimestre de 2021 se han vislumbrado señales de una recuperación, que ha llevado a un crecimiento intertrimestral en el segundo trimestre próximo al 1,2%. Conforme los contagios de la tercera ola fueron remitiendo y los avances en el proceso de vacunación alcanzaron a un mayor porcentaje de la población, la economía aceleró su recuperación desde el mes de marzo. En su conjunto, desde el segundo trimestre hasta el mes de diciembre, la economía española ha mostrado una evolución muy positiva (véase el “Gráfico 2”).

GRÁFICO 02: TASA DE VARIACIÓN INTERTRIMESTRAL DEL PIB (%)



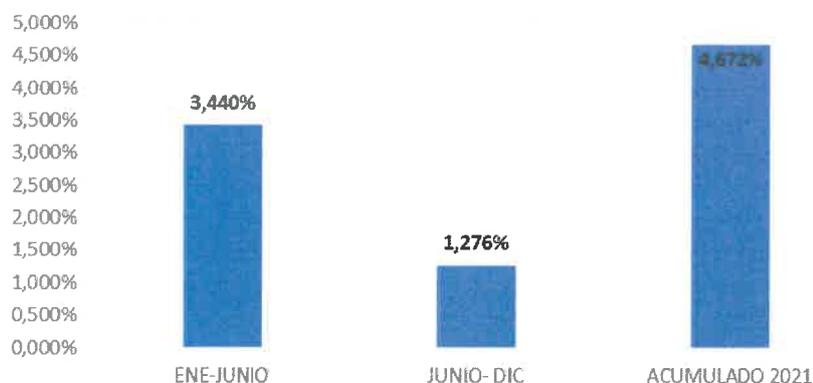
Fuente: INE, Elaboración propia

Como consecuencia de esta situación de crecimiento económico, la mejora en el mercado laboral se refleja en la afiliación a la Seguridad Social. El segundo trimestre se saldó con el mayor crecimiento de la afiliación a la Seguridad Social en un mes de junio de la serie histórica. Cerrando el año de 2021 con un incremento del 4,672% (véase gráfico 3).

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

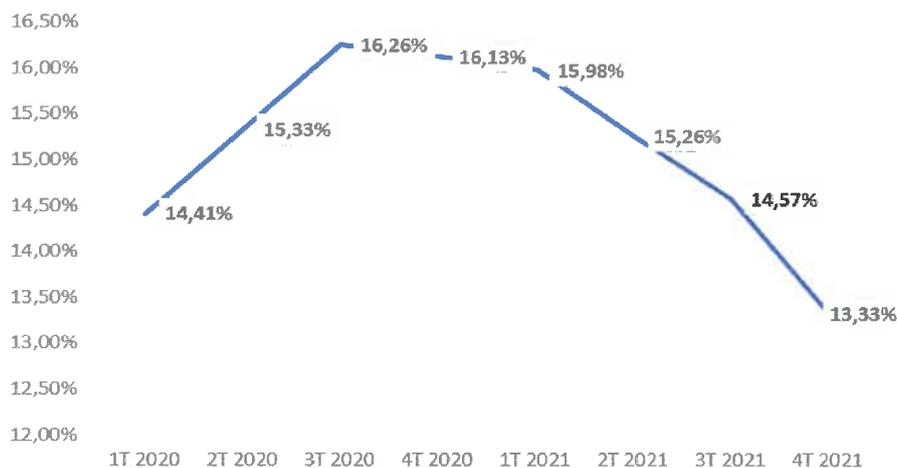
El crecimiento del empleo ha afectado casi todos los sectores, destacando el sector de la hostelería, con un incremento de afiliación muy superior al habitual en un mes de junio. Esta dinámica ha permitido alcanzar un nivel de paro menor a la época precedente a la pandemia (véase gráfico 4).

GRÁFICO 03: VARIACIÓN TOTAL DE AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL (%)



Fuente: Información estadística de la Moncloa, Elaboración propia

GRÁFICO 04: TASA DE PARO INTERTRIMESTRAL (%)



Fuente: INE, Elaboración Propia

Además, en este período el número de trabajadores en ERTE continuó descendiendo, hasta situarse algo por encima de los 125.000 trabajadores al final de noviembre, 800.000 menos que en el mes de febrero de 2021 (máximo del año).

Por último, el déficit en el tercer trimestre de 2021 de las Administraciones Públicas se situó en el 4,2% del PIB, (2,7% menos que en el mismo período de 2020). Esta evolución se debe a la recuperación de la actividad económica y del empleo que finalmente se ha reflejado en un aumento de los ingresos públicos, hasta situarse holgadamente por encima de los niveles alcanzados antes de la pandemia. Aunque no se ha logrado frenar la escalada del endeudamiento nacional (en septiembre se alcanzó el 121,97% del PIB), siguiendo con la tendencia iniciada en la crisis de 2008.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Factores relevantes para la economía

Inflación

Según el Instituto Nacional de Estadística, la inflación anual estimada del IPC (Índice de Precios al Consumo) en 2021 para la economía española fue del 6,7%. Lo que ha supuesto la tasa más alta del IPC en casi 30 años, desde marzo de 1992. Por su parte, la tasa de variación anual estimada de la inflación subyacente para 2021 (índice general sin alimentos no elaborados ni productos energéticos) sería del 2,1%, lo cual indica que el aumento de la inflación está concentrado en un número limitado de productos y de sectores de actividad, no habiéndose trasladado al resto, lo cual se espera, en alguna medida, que ocurra en 2022, seguramente motivado por los aumentos salariales (como el aumento del salario mínimo aprobado por el Gobierno).



El alza de la inflación respecto de los mínimos alcanzados en 2020 ha correspondido a diversos factores idiosincrásicos y coyunturales: el aumento de la demanda tras la pandemia, los problemas de producción y logística que afectan a la oferta o el ajuste de precios de productos que se habían devaluado durante de la pandemia. Sin embargo, dos elementos han desempeñado un papel cada vez más relevante en la evolución de la inflación: el encarecimiento de las materias primas energéticas y las alteraciones en las cadenas de distribución, incluyendo el encarecimiento del transporte de mercancías desde los países productores hasta el punto de venta o el domicilio del consumidor.

Para el año 2022 se prevé que sigan existiendo las tensiones inflacionarias a nivel global. Estas expectativas pueden verse incrementadas en la zona euro debido al conflicto bélico entre Rusia y Ucrania. Este conflicto está afectando al tejido productivo europeo y por consiguiente a la economía española ya que Rusia suministra alrededor del 45% de las reservas de gas natural y petróleo que se consumen en la Unión Europea. Además, del impacto difícil de anticipar que tendrá el crecimiento de la inseguridad en la población global, consustancial a este tipo de conflictos, y del éxodo de población afectada directamente por la escalada bélica, se están vislumbrando otro tipo de efectos en la economía asociados con la devaluación del rublo (casi de un 30%) y que las sanciones a Rusia afectarán a la capacidad de consumo de los ciudadanos rusos y a sus intereses e inversiones en países como España.

Por último, ante las expectativas inflacionarias, el BCE (Banco Central Europeo) introdujo cambios en su Programa de Compras de Emergencia frente a la Pandemia (PEPP) y en su

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Programa de Compra de Activos (APP). El organismo decidió disminuir el ritmo de compras de activos bajo el PEPP con respecto al del trimestre anterior y confirmó la suspensión de las compras a finales de marzo de 2022. Por consiguiente, de acuerdo con las publicaciones del regulador, supone una “reducción escalonada de las compras de activos y para asegurar que la orientación de la política monetaria siga siendo coherente con la estabilización de la inflación en su objetivo a medio plazo”.

Ayudas provenientes de la Unión Europea – Next Generation

Con el objetivo de reducir las consecuencias de la pandemia y de reactivar de manera exponencial la economía europea, durante el verano de 2020 el Consejo Europeo acordó la creación de un instrumento con el fin de lograr una pronta recuperación. Dicho instrumento financiero fue bautizado como “Next Generation EU” y se estima que supondrá un impulso para la economía por un importe aproximado de 750.000 millones de euros.

Los dos instrumentos de mayor volumen del Next Generation EU serán los siguientes:

- El Mecanismo para la Recuperación y la Resiliencia (MRR) que constituye el núcleo del Fondo de Recuperación y está dotado con alrededor de 672.500 millones de euros, de los cuales 360.000 millones se destinarán a préstamos y 312.500 millones de euros se constituirán como transferencias no reembolsables. Su finalidad es apoyar la inversión y las reformas en los Estados Miembros para agilizar la recuperación económica de los efectos de la pandemia aprovechando la oportunidad para reforzar ejes específicos de la sociedad europea. En el caso de España, dichos fondos estarán sujetos a reformas estructurales (reforma laboral, reforma de las pensiones, etc.) que deberá conseguir aprobar el Gobierno de coalición.
- El Reaction European Union (REACT EU) está dotado con 47.500 millones de euros. Estos fondos tendrán mayor flexibilidad y agilidad en su ejecución, tratando de adelantarse a problemas de anteriores fondos de rescate en crisis precedentes, que no se aprovecharon al 100%. REACT EU promoverá la recuperación ecológica, digital y resiliente de la economía, por lo que también los ejes de la economía y de la sociedad a impulsar han sido marcados por la Unión Europea.

Los fondos del MRR se asignan en función de dos variables: el 70% se asignará en función de los indicadores económicos que cada Estado tuviera antes de la pandemia y el restante 30% que está pendiente de definir en función de la evolución económica de cada Estado entre 2020 y 2022.

Por lo tanto, se estima que la economía española recibiría de manera directa alrededor de 140.000 millones de euros en los próximos meses, de los cuales unos 60.000 millones de euros bajo la fórmula de transferencias no reembolsables y unos 80.000 millones de euros en préstamos. En cuanto al fondo REACT EU, se estima que España recibirá aproximadamente 12.000 millones de euros durante los próximos meses.

El objetivo del Gobierno es coordinar y conseguir la movilización de los agentes económicos nacionales para inyectar los 70.000 millones en transferencias en los primeros tres años (desde 2021 hasta 2023) en la economía española.

Para todo ello, el Gobierno ha presentado el Plan de Recuperación que incluye una agenda de inversiones y reformas estructurales de la economía, marcando cuatro objetivos principales:

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

- Reforzar el proceso de transición ecológica, limitando la dependencia del petróleo y del gas natural, además de rebajar las emisiones de gases contaminantes, aspirando a cumplir con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y Agenda 2030.
- Impulsar la transformación digital, incluyendo la digitalización de la Administración Pública.
- Cumplir con objetivos de cohesión social y territorial, lo cual incluye el impulso de la economía de la denominada “España vaciada”.
- Cumplir con objetivos de igualdad de género, también dentro de los ODS.

Estos cuatro objetivos se materializan en diez políticas que determinarán la tipología de inversiones que se realizarán en los próximos meses: la agenda urbana y rural, infraestructuras y ecosistemas, la transición energética, la modernización de la Administración Pública, modernización y digitalización de las empresas españolas, ciencia e innovación, el impulso de la educación y la formación profesional continua, cuidados a los mayores, modernización del sistema fiscal y laboral y el impulso de la industria de la cultura y el deporte.

Turismo

El sector turístico español en 2021 ha obtenido una recuperación parcial, pero con altibajos, debido a la paralización de los viajes desde enero hasta mayo de 2021 y el efecto en el final de año de la sexta ola sobre los viajes asociados a las vacaciones y festivos de la época navideña.

Según Exceltur, el PIB asociado al turismo recuperó 36.039 millones de euros en 2021 respecto a 2020 hasta alcanzar los 88.546 millones de euros, todavía un 42,8% inferior a 2019, lo que representa aproximadamente el 7,4% del PIB de España.

En el conjunto del año 2021, España recibió 31,1 millones de turistas, un 64,4% más que en 2020, si bien está todavía un 62,7% por debajo de la cifra de turistas alcanzada en 2019, antes de la pandemia (véase el “Gráfico 6”).



Fuente: INE, Elaboración Propia

Durante 2021, ha quedado reflejado que cada vez que se han ido relajando las restricciones impuestas por las administraciones, se ha producido un aumento en las reservas de alojamiento turístico y de los viajes, tanto a nivel nacional como internacional.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Los ingresos por turismo estimados por el Banco de España para 2021 serán un 59,7% por debajo de los alcanzados en 2019 (en 2020 fue de un 77,3% inferior respecto de 2019).

Según ha publicado el INE, Francia es el principal país de residencia de los turistas que han visitado España en 2021, con 532.218 turistas, lo que representa el 18,0% del total y un aumento del 224,8% respecto a diciembre de 2020. Reino Unido y Alemania son los siguientes países con más turistas visitando España. Desde Reino Unido fueron 415.585 (un 280,2% más en tasa anual) y desde Alemania 405.064 (un 389,7% más). Estas cifras suponen un cambio en la tendencia en el sector, dado que alemanes y británicos han sido habitualmente los principales visitantes de España.

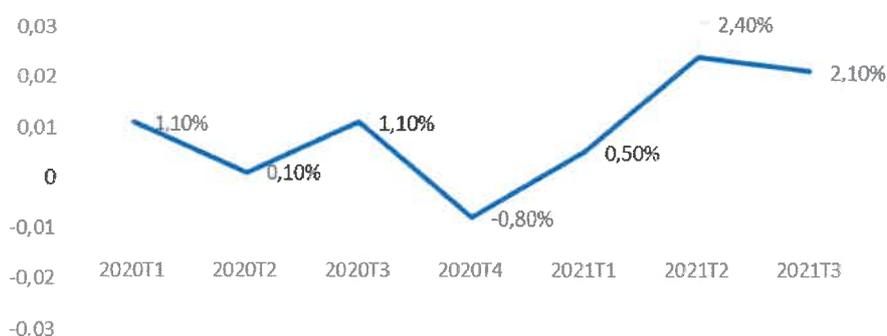
La demanda nacional se ha establecido en 2021 como la clave para la recuperación de la actividad turística española, tras el fin del estado de alarma en el segundo trimestre, aunque aún un -16,7% por debajo de 2019. Esto se ha debido en gran medida a las dificultades de viajar al extranjero dadas las múltiples restricciones sanitarias impuestas por los países y la reticencia de los turistas españoles a asumir riesgos sanitarios en el exterior.

En resumen, el parón de la recuperación provocado por la variante Ómicron a partir de noviembre ha frenado el impulso que el sector turístico venía demostrando desde el verano. La vuelta a un contexto de cancelaciones en las reservas y freno en la demanda ha lastrado la recuperación del sector.

Sector Inmobiliario

El mercado de la vivienda ha mejorado respecto a la caída que sufrió en el año 2020 (las compraventas descendieron un 17,7% y los visados de obra nueva, un 19,5% en 2020). Concretamente, el precio de la vivienda ha aumentado a lo largo del año (véase gráfico 07).

GRAFICO 07: TASA DE VARIACIÓN DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



Fuente: INE, Elaboración Propia

El impacto de la crisis en el sector no ha sido al esperado o al que tradicionalmente está asociada una crisis como la iniciada en 2020, siendo dispar en función de las zonas geográficas. Entre los factores que explican el mantenimiento están el ahorro con el que partían las familias en la actual crisis que ha controlado la oferta, este factor también se ha visto beneficiado por la rápida recuperación del empleo.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

Por otra parte, también es pertinente analizar el volumen de compraventa de viviendas, realizando una comparativa con el año anterior (véase el “Gráfico 8”). Que muestra un aumento en el 2021:



Fuente: INE, Elaboración Propia

Otro referente para analizar el sector inmobiliario es el mercado del alquiler. Antes del estallido de la crisis sanitaria, comenzó una bajada de los precios de los alquileres en las grandes ciudades, esta situación se ha acelerado a raíz de la pandemia. Según Idealista, el precio medio del alquiler en España ha caído de media un 4,5% a lo largo de 2021, debido a la elevada oferta y a la movilidad de una parte de la población hacia áreas rurales, propiciado por el teletrabajo.

Si se analiza el mercado por capitales de provincia, 42 tienen precios del alquiler más elevados que hace un año. Huelva es la capital en la que más ha crecido el precio del alquiler durante estos 12 meses, con un incremento del 10,2%. En las dos grandes ciudades de España, ha sido desigual. Mientras en Barcelona se ha incrementado un 3,1%, en Madrid ha sufrido una bajada de 2,7%.

Respecto a las expectativas de 2022, existe incertidumbre sobre cómo la nueva Ley de Viviendas aprobada por el Gobierno afectará al sector dado que su implantación depende de cada Comunidad Autónoma, quienes tienen las competencias para ello. Esta nueva regulación supondrá bonificaciones fiscales para el acceso al alquiler, alquileres públicos en las nuevas promociones de viviendas, un incremento en los impuestos a las viviendas vacías, limitación del alquiler a viviendas de grandes propietarios, regulación de los desahucios y la creación de zonas de mercado “tensionado” para una posible regulación de precios.

Por último, la contratación de oficinas según los datos de la consultora JLL entre Madrid y Barcelona ha alcanzado cerca de 166.000 m2 en el tercer trimestre de 2021, lo que supone un incremento del 29% en términos interanuales.

Situación Actual de las SOCIMIs

La crisis económica derivada del COVID-19 ha producido efectos negativos en las SOCIMIs, como en gran parte de la economía, habiendo perdido parte de su valor bursátil. Durante el 2021, la tendencia se ha revertido en parte, junto con la situación del sector, y se han conseguido beneficios.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

En lo que se refiere al régimen fiscal de estas entidades, la nueva Ley Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal que fue aprobada en 2021, introdujo un nuevo tipo impositivo en el Impuesto de Sociedades del 15% para los beneficios obtenidos por las SOCIMIs que no sean objeto de distribución en el mismo periodo (siempre que provengan de rentas que hayan tributado al 0% y no hayan sido reinvertidas en cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley).



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

JABA ESTRUCTURA DE LA EMPRESA

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



A cierre del ejercicio 2021, la Sociedad explota los siguientes inmuebles:

- Edificio de oficinas situado en la calle María de Molina 37 bis, Madrid
- Edificio de oficinas situado en la calle Sepúlveda, Alcobendas, Madrid.
- Complejo inmobiliario "Citiparq Ronda de Dalt" situado en la Carretera de Hospitalet nº147-149, de Cornellá de Llobregat, provincia de Barcelona.
- Edificio de oficinas situado en la calle Albert Einstein situado en el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, Santander.
- Edificio de oficinas situado en la calle Julián Camarillo nº 29, Madrid

Con fecha 12 de diciembre de 2021 se ha procedido a adquirir el inmueble sito en la calle Julián Camarillo, número 29 de Madrid por un importe total de 6.000.000 de euros.

ACTIVIDAD DE NEGOCIO

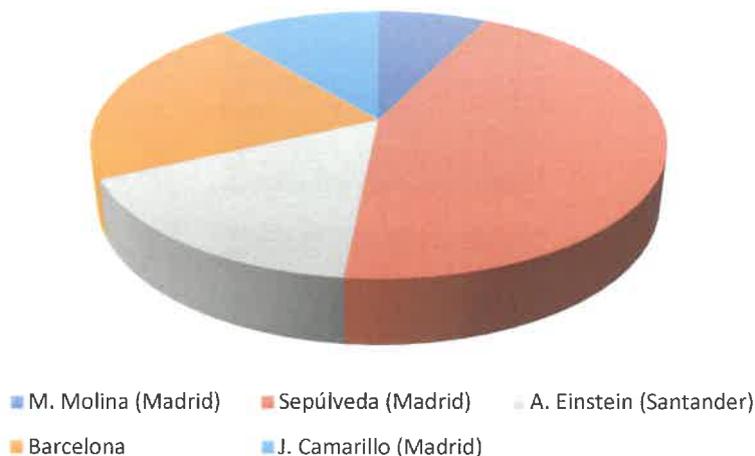
Las actividades de JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. se centran principalmente en las operaciones de compra, alquiler y venta de propiedades inmobiliarias. Estas actividades incluyen, pero no se limitan a: el estudio, la preparación, la promoción, desarrollo y ejecución de todo tipo de inversiones inmobiliarias. El modelo de negocio ejecutado por la empresa se centra en la compra de edificios de oficinas ubicados en lugares privilegiados y totalmente alquilados a inquilinos fiables en las principales ciudades de España. A 31 de diciembre de 2021, JABA I inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. posee cinco propiedades con una superficie total de aproximadamente 23,19 mil metros cuadrados, distribuida de la siguiente forma:

	Superficie m2
M. Molina (Madrid)	1.683
Sepúlveda (Madrid)	10.279
A. Einstein (Santander)	3.810
Barcelona	4.872

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

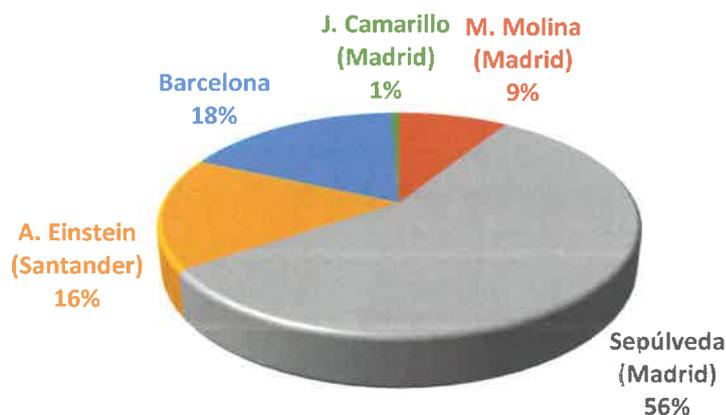
J. Camarillo (Madrid) 2.550

Superficie m2



Los ingresos por alquiler en 2021 han sido de 2,41 millones de euros, frente a 2,62 millones de euros en 2020, lo que supone una disminución de 8,24%, principalmente motivado por la reducción de la ocupación de inmueble sito en Sepúlveda (Madrid), el cual ha pasado de una ocupación del 69% al 30% al cierre del ejercicio. Esta disminución tan relevante, se ha visto compensada con la mejora en la ocupación del inmueble sito en Barcelona (15 puntos) y del inmueble sito en Julián Camarillo el cual se ha adquirido a finales del ejercicio 2021 y que apenas se ha podido ver reflejado en la cuenta de pérdidas y ganancias. La distribución de la cifra de negocios por propiedad es la siguiente:

DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

TASA DE OCUPACIÓN

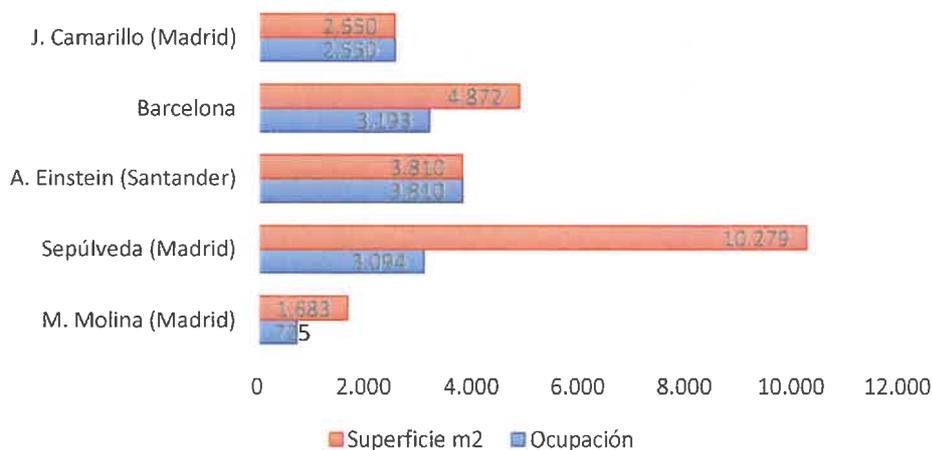
Nuestra tasa de ocupación de este año a cierre del ejercicio se ha visto afectada principalmente por la renegociación del contrato de alquiler del principal inquilino de las oficinas de Sepúlveda que ha pasado de ocupar un 64% a ocupar un 25%.

Basado en el espacio disponible para el alquiler, los metros cuadrados arrendados a cierre del ejercicio 2021 es de 13.272 metros cuadrados (14.508 metros cuadrados a cierre del ejercicio 2020). Esto refleja una tasa de ocupación de 57,65% (67,32% al cierre del ejercicio 2020).

El Promedio Ponderado Restante del plazo de arrendamiento (Wault) a partir de 2021 se situó en 4,98 años.

	Ocupación	Superficie m2	%
M. Molina (Madrid)	725	1.683	43%
Sepúlveda (Madrid)	3.094	10.279	30%
A. Einstein (Santander)	3.810	3.810	100%
Barcelona	3.193	4.872	66%
J. Camarillo (Madrid)	2.550	2.550	100%

Ocupabilidad



A lo largo de este año la Sociedad llevará a cabo una remodelación integral del edificio situado la calle María de Molina de Madrid, estimando la finalización de los trabajos para el primer trimestre de 2023. La Sociedad estima que efecto negativo de dichos trabajos en nuestra tasa de ocupación e ingresos por arrendamiento durante ejercicio 2022 se verá compensado con el reposicionamiento del activo, totalmente renovado, en el año 2023.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

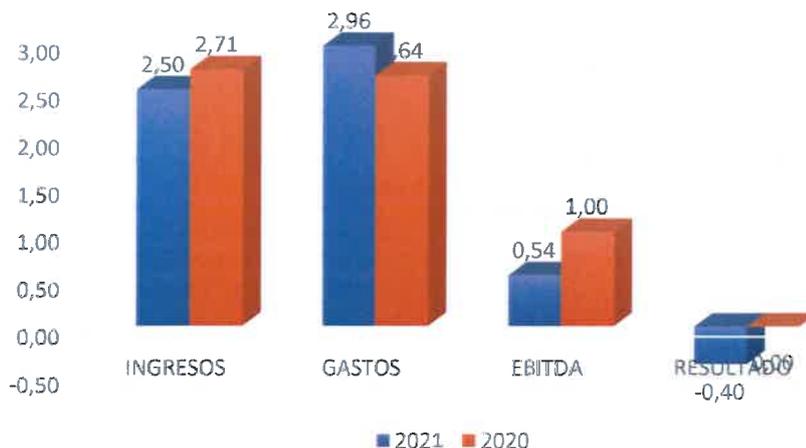
RENDIMIENTO FINANCIERO

Durante el presente ejercicio se ha producido la adquisición de la inversión inmobiliaria sita en la calle Julián Camarillo, lo que explica principalmente el incremento de las inversiones inmobiliarias en 5,37 millones de euros, situándose por lo tanto el valor de las inversiones inmobiliarias en 43,34 millones de euros. Por otro lado, en febrero de 2022 la Sociedad ha solicitado a un experto independiente la realización de tasaciones de sus propiedades, alcanzando dichas tasaciones un importe total de 49,97 millones de euros, lo que sitúa el Loan to Value corporativo a 31 de diciembre de 2021 en torno al 21,52%.

La deuda con entidades financieras se ha incrementado en 4,57 millones de euros como consecuencia principalmente del nuevo préstamo hipotecario firmado con el Banco Santander por importe de 5 millones de euros. La deuda con entidades financieras se sitúa por lo tanto en 10,69 millones de euros.

Por último, el EBITDA se ha visto afectado tanto por el descenso en la tasa de ocupación (disminución de la cifra de negocio e incremento de costes no repercutidos), como por el incremento de otros gastos de explotación (principalmente servicios profesionales vinculados a la adquisición del nuevo activo), pasando 1,1 millones de euros en el ejercicio 2020 a 525 miles de euros en el ejercicio 2021.

Pérdidas y Ganancias



ESTRUCTURA DE CAPITAL HUMANO Y ORGANIZACIÓN

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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

A finales de 2021, el número total de empleados se ha situado en 9 empleados (10 en el ejercicio 2020)

PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Durante el ejercicio 2021, el periodo medio de pago a proveedores ha sido 34 días (44 días en el ejercicio 2020).

EL USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

- El riesgo de liquidez; una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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, ni 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.

GESTIÓN DE CAPITAL

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

ACCIONES PROPIAS

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

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2021	95.099	1,000	1,109	105.485

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 en los ejercicios 2021 y 2020, es el siguiente:

	<u>Acciones propias</u>
Acciones a 31.12.2019	90.090
Adquisiciones	-
Acciones a 31.12.2020	<u>90.090</u>
Adquisiciones	5.009
Ventas	-
Acciones a 31.12.2021	<u><u>95.099</u></u>

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

ACTIVIDADES DE I+D

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

MEDIOAMBIENTE

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

EVENTOS POSTERIORES SIGNIFICATIVOS

Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 y, hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se conoce ningún hecho relevante que pudiera afectar de forma significativa a la información mostrada en las presentes cuentas anuales.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS, SOCIMI, S.A.

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

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

1.- INTRODUCCIÓN

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

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

El objeto social de la Sociedad está definido como la compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes inmobiliarios por cuenta propia, incluidos el estudio, preparación, promoción, desarrollo y ejecución de todo tipo de negocios inmobiliarios, así como la promoción, urbanización, construcción y venta de estos. La principal actividad desarrollada por la sociedad es la tenencia y explotación de edificios de oficinas en régimen de arrendamiento para uso distinto de la vivienda. La Sociedad posee un total de 5 inmuebles destinados al uso como oficinas que conforman el actual activo inmobiliario del grupo.

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

2.- ESTRUCTRA DE GOBIERNO

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

El Consejo de Administración está compuesto por los siguientes miembros:

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

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

3.- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

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

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

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

a) Establecimiento de estrategias y objetivos

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

b) Código de Conducta

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

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

c) Capacidades, formación y evaluación del personal

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

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

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

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

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

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

3.1.- EVALUACIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

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

3.2.- ACTIVIDADES DE CONTROL

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

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

Comité de Inversión y Gestión

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

Las principales funciones del Comité son:

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

Planificación y presupuestación

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

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

Apoderamiento

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

Registro de Ingresos y cuentas a cobrar

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

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

Registro y valoración de los activos

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

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

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

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

Proceso de cierre y reporting

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

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

3.3.- INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

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

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

3.4.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

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

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

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

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