

Madrid, 25 de abril de 2023

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 en el artículo 227 del texto de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado la siguiente información correspondiente al ejercicio 2022:

1. Informe de Auditor Independiente de las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
2. Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
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

Madrid, 25 de abril de 2023

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 en el artículo 227 del texto de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado lo siguiente:

- La valoración de activos inmobiliarios ha sido realizada por JLL Valoraciones, S.A.U. (JLL) y Gesvalt Sociedad de Tasación S.A. (GESVALT) de acuerdo con la Metodología de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, recogida en el “Red Book” de julio de 2017.
- El importe del valor de mercado de dicha valoración, a fecha 31 de diciembre de 2022, asciende a **49.403.000 € (CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TRES MIL EUROS)**.

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 2022

Incluye Informe de Auditoría de 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 Plaza Pablo Ruiz Picasso 1- Edificio Torre Picasso- Planta 42, 28020 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<sup>a</sup>. María Gema Sanz Sanz (Consejera)
- D. Ignacio Aragón Alonso (Consejero)
- D. Ali Mohamed Ali Al-Agaad (Consejero y Secretario)
- IQBAL Europe Holdings,S.à. r.l.(Consejero)

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

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

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

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

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

a) Establecimiento de estrategias y objetivos

La 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.

### 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 control 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 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, ARMANEXT; 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.

## **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 2022, 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 2022, 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 2022, en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", se incluyen bienes en régimen de arrendamiento por importe neto de 41.343 miles de euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en las notas 4 b) y 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 (nota 4 d)). El valor recuperable a 31 de diciembre de 2022 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, así como el método de comparables en renta. 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 2022, 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 2022 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



Íñigo Martínez Aramendi

ROAC nº 22134

21 de abril de 2023



## **Cuentas Anuales**

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

**Balance al  
31 de diciembre de 2022  
(expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>42.646.914</b>	<b>46.356.440</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>800.390</b>	<b>160.100</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		103.226	129.777
Inmovilizado en curso y anticipos		697.164	30.323
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>41.342.627</b>	<b>43.399.909</b>
Terrenos		22.426.539	23.560.370
Construcciones		17.820.806	18.544.834
Instalaciones técnicas, y otros		1.095.282	1.294.705
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>9, 20</b>	<b>-</b>	<b>2.500.000</b>
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	2.500.000
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>9</b>	<b>503.897</b>	<b>296.431</b>
Derivados	<b>15</b>	256.364	-
Otros activos financieros		247.533	296.431
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.835.642</b>	<b>762.503</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>10</b>	<b>116.522</b>	<b>125.577</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>9</b>	98.241	66.660
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>16</b>	18.281	58.917
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>9, 20</b>	<b>-</b>	<b>37</b>
Créditos a empresas		-	37
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>163.728</b>	<b>29.943</b>
Derivados	<b>15</b>	163.728	-
Otros activos financieros		-	29.943
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>4.998</b>	<b>12.287</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>1.550.394</b>	<b>594.659</b>
Tesorería		1.550.394	594.659
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>44.482.556</b>	<b>47.118.943</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>11</b>	<b>33.297.673</b>	<b>35.478.561</b>
<b>Capital</b>		<b>35.623.028</b>	<b>33.623.028</b>
Capital escriturado	<b>11 a)</b>	35.623.028	33.623.028
<b>Reservas</b>		<b>359.980</b>	<b>359.980</b>
Legal y estatutarias	<b>11 b)</b>	315.895	315.895
Otras reservas	<b>11 c)</b>	30.382	30.382
Reserva de fusión		13.703	13.703
<b>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>11 d)</b>	<b>(113.017)</b>	<b>(105.485)</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(398.962)</b>	<b>(2.906)</b>
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(398.962)	(2.906)
<b>Otras aportaciones de accionistas</b>	<b>11 a)</b>	<b>-</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>(2.173.356)</b>	<b>(396.056)</b>
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>15</b>	<b>420.092</b>	<b>(240.111)</b>
Operaciones de cobertura	<b>15</b>	420.092	(240.111)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>9.309.371</b>	<b>10.365.396</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>12</b>	<b>9.309.371</b>	<b>10.365.396</b>
Deuda con entidades de crédito		8.947.577	9.749.068
Derivados		-	240.111
Otros pasivos financieros		361.794	376.217
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.455.420</b>	<b>1.515.097</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>22</b>	<b>330.766</b>	<b>249.855</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>12</b>	<b>852.358</b>	<b>795.133</b>
Deuda con entidades de crédito		849.808	762.786
Otros pasivos financieros		2.550	32.347
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>14</b>	<b>272.296</b>	<b>470.109</b>
Acreedores varios	<b>12</b>	240.315	422.532
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>16</b>	31.981	47.577
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>44.482.556</b>	<b>47.118.943</b>

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

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
el 31 de diciembre 2022  
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>	<b>7 y 18 a)</b>	<b>2.255.719</b>	<b>2.405.844</b>
Prestaciones de servicios		2.255.719	2.405.844
<b>Otros ingresos de explotación:</b>		<b>168.516</b>	<b>15.463</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		168.516	15.463
<b>Gastos de personal:</b>	<b>18 b)</b>	<b>(522.470)</b>	<b>(452.467)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(441.064)	(371.575)
Cargas sociales		(81.406)	(80.892)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>18 c)</b>	<b>(1.450.722)</b>	<b>(1.426.857)</b>
Servicios exteriores		(1.190.341)	(1.221.628)
Tributos		(260.381)	(205.229)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>6 y 7</b>	<b>(926.374)</b>	<b>(827.355)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>7</b>	<b>(1.383.925)</b>	<b>64.557</b>
Deterioros y pérdidas		(1.383.925)	64.557
<b>Otros resultados</b>		<b>-</b>	<b>(4.166)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(1.859.256)</b>	<b>(224.981)</b>
<b>Ingresos financieros:</b>		<b>35.924</b>	<b>75.040</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		35.924	75.040
De empresas del grupo y asociadas	<b>20</b>	35.458	75.000
De terceros		466	40
<b>Gastos financieros:</b>		<b>(350.024)</b>	<b>(246.115)</b>
Por deudas con terceros		(350.024)	(246.115)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(314.100)</b>	<b>(171.075)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(2.173.356)</b>	<b>(396.056)</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>(2.173.356)</b>	<b>(396.056)</b>

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre 2022  
(expresado en euros)

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

	Nota	2022	2021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(2.173.356)	(396.056)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por valoración de activos y pasivos			
Por coberturas de flujos de efectivos	15	660.203	112.553
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		660.203	112.553
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(1.513.153)</b>	<b>(283.503)</b>

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Nota	Capital escriturado	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021</b>		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:		-	-	(5.485)	-	-	-	-	(5.485)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	-	-	(2.906)	-	2.906	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2021</b>	3	33.623.028	359.980	(105.485)	(2.906)	2.000.000	(396.056)	(240.111)	35.238.450
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022</b>		33.623.028	359.980	(105.485)	(2.906)	2.000.000	(396.056)	(240.111)	35.238.450
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	(2.173.356)	660.203	(1.513.153)
Operaciones con socios o propietarios:		-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	11	2.000.000	-	-	-	(2.000.000)	-	-	2.000.000
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	11	-	-	(7.532)	-	-	-	-	(7.532)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	(396.056)	-	396.056	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2022</b>	3	35.623.028	359.980	(113.017)	(398.962)	-	(2.173.356)	420.092	33.717.765

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

**Estado de Flujos de Efectivo  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
el 31 de diciembre 2022  
(expresado en euros)**

	Nota	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>36.386</b>	<b>586.192</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(2.173.356)</b>	<b>(396.056)</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		<b>2.705.310</b>	<b>951.698</b>
Amortización del inmovilizado (+)		926.374	827.355
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	5, 6 y 7	1.383.925	(64.557)
Variación de provisiones	22	80.911	17.825
Ingresos financieros (-)		(35.924)	(75.040)
Gastos financieros (+)		350.024	246.115
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>(181.468)</b>	<b>201.625</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		9.055	(907)
Otros activos corrientes (+/-)		7.289	1.831
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(197.812)	200.701
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(314.100)</b>	<b>(171.075)</b>
Pagos de intereses (-)		(350.024)	(246.115)
Cobros de intereses (+)		35.924	75.040
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>1.685.570</b>	<b>(6.228.272)</b>
<b>Pagos por inversiones (-):</b>		<b>(893.308)</b>	<b>(6.228.272)</b>
Empresas del grupo y asociadas		-	(37)
Inmovilizado material	6	(876.500)	-
Inversiones inmobiliarias	7	(16.808)	(6.158.870)
Otros activos financieros		-	(69.365)
<b>Cobros por desinversiones (+):</b>		<b>2.578.878</b>	<b>-</b>
Empresas del grupo y asociadas		2.500.037	-
Otros activos financieros		78.841	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(766.221)</b>	<b>4.786.217</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(7.532)</b>	<b>(5.485)</b>
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(7.532)	(5.485)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>(758.689)</b>	<b>4.791.702</b>
<b>Emisión:</b>		<b>-</b>	<b>6.117.510</b>
Deudas con entidades de crédito (+)		-	6.070.350
Otras deudas (+)		-	47.160
<b>Devolución y amortización de:</b>		<b>(758.689)</b>	<b>(1.325.808)</b>
Deudas con entidades de crédito (-)		(714.469)	(1.325.808)
Otras deudas (-)		(44.220)	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>955.735</b>	<b>(855.863)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		594.659	1.450.522
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.550.394	594.659

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

**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 Plaza Ruiz Picasso nº 1 de Madrid.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y la totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización desde el 30 de septiembre de 2014 en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

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 actividad principal de la Sociedad es la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y se rige por la Ley 11/2009 del 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las “Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario” (la “Ley SOCIMI”).

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

efectivo y la memoria compuestas por las notas 1 a 24, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al 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 2021, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 28 de junio de 2022.

### **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 (la "Ley SOCIMI"). 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 las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el valor de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

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.

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021.

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

En este sentido el plazo se computará:

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- 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.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

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

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

En el ejercicio 2022, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% 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 regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

#### **b) Principios contables**

Las presentes cuentas anuales se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, RD 602/2016 y el RD 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

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

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

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

- Valoración de inversiones financieras

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

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

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 optó al régimen fiscal de las SOCIMIs lo cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI (ver nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha ley, siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la ley SOCIMI respectivamente la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los Administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Los administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos serán cumplidos en su totalidad a 31 de diciembre de 2022.

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

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 presentaba un fondo de maniobra negativo por importe de 752.594 euros en el ejercicio 2021 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. A cierre del ejercicio 2022 presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 380.222 euros motivado fundamentalmente por la obtención de un EBITDA positivo.

En la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2022 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.

**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 2022, las correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2021. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

**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.

**3) Aplicación del resultado**

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2022 que los Administradores someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>2022</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias - pérdidas	<u>(2.173.356)</u>
Total	<u><b>(2.173.356)</b></u>
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(2.173.356)</u>
Total	<u><b>(2.173.356)</b></u>

El 28 de junio de 2022 la Junta General de Accionista aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2021, consistente en el traspaso de 396.056 euros (pérdidas) de acuerdo al siguiente cuadro:

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

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

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

Año	2021	2020	2019	2018	2017
Dividendo repartido	-	-	748.420	-	1.341.534

**4) Normas de registro y valoración**

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

**a) Inmovilizado intangible**

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

a.1) Aplicaciones informáticas

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

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

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

**b) Inmovilizado material**

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

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

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).

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

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 2022 la Dirección de la Sociedad ha encargado el informe a un experto independiente sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias (ver Nota 7).

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

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

**e.1) Arrendamiento operativo**

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

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

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

**f) Instrumentos financieros**

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

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 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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

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.

**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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

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 financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedades reconoce 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 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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

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 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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

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.

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.



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

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**

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 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:

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

- 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)
- 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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

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**

**Régimen general**

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance intermedio en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance intermedio y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

#### Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 8 de marzo de 2016, la Sociedad comunico a las Autoridades Tributarias que desde el 1 de enero de 2016, había optado por tributar bajo el régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs.

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos descritos en la nota 2.a. de la presente memoria.

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en la nota 2.a. anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de participaciones aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% 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 regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota 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.

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



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

**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 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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

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.

**n) Efectivo y equivalentes de efectivo**

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Adicionalmente, la Sociedad incluye bajo este epígrafe las cantidades depositadas en el proveedor de liquidez, las cuales tiene restringida su utilización.

**o) 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.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

**p) Estado de flujos de efectivo**

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

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

**5) Inmovilizado intangible**

Los saldos y variaciones a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	<u>Aplicaciones informáticas</u>
<u>Valores brutos</u>	
Saldo al 01.01.21	8.311
Saldo al 31.12.21	8.311
Saldo al 31.12.22	8.311
<u>Amortización acumulada</u>	
Saldo al 01.01.21	(8.311)
Saldo al 31.12.21	(8.311)
Saldo al 31.12.22	(8.311)
Valor Neto Contable al 31.12.21	-
Valor Neto Contable al 31.12.22	-

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 2022 y 2021, 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 2022**

**6) Inmovilizado material**

Los saldos y variaciones a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos.	Total inmovilizado material
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 01.01.21	238.203	41.290	279.493
Trasposos	-	(10.967)	(10.967)
Saldo al 31.12.21	238.203	30.323	268.526
Altas	-	876.500	876.500
Trasposos	-	(209.659)	(209.659)
Salidas, bajas o reducciones	(777)	-	(777)
Saldo al 31.12.22	237.426	697.164	934.590
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 01.01.21	(81.876)	-	(81.876)
Dotación a la amortización	(26.550)	-	(26.550)
Saldo al 31.12.21	(108.426)	-	(108.426)
Dotación a la amortización	(26.551)	-	(26.551)
Salidas, bajas o reducciones	777	-	777
Saldo al 31.12.22	(134.200)	-	(134.200)
Valor Neto Contable al 31.12.21	129.777	30.323	160.100
Valor Neto Contable al 31.12.22	103.226	697.164	800.390

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 no existen elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

Dentro del epígrafe Inmovilizado en curso y anticipos, en el ejercicio 2022 se han producido altas por importe de 876.500 euros (a 31 de diciembre de 2021 no se produjeron altas). Estas altas se corresponden, principalmente, con obras de reforma del parking del edificio ubicado en el "Citiparq Ronda de Dalt", situado en Carretera de Hospitalet nº 147-149 de Cornellá de Llobregat (Barcelona, Cataluña) por importe de 191.908 euros, a reformas realizadas en el edificio ubicado en la calle María de Molina 37 bis, Madrid por importe de 191.786 euros y a reformas realizadas en sus actuales oficinas sitas en la Plaza Ruiz Picasso, Madrid (nota 8) por importe de 478.316 euros. Asimismo, se producen trasposos por importe de 209.659 euros a inversiones inmobiliarias, correspondientes a las obras del edificio ubicado en el "Citiparq Ronda de Dalt", situado en Carretera de Hospitalet nº 147-149 de Cornellá de Llobregat (Barcelona, Cataluña).

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 2022**

**7) Inversiones inmobiliarias**

Los saldos y variaciones a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otros	Total
<b>Valores brutos</b>				
Saldo al 01.01.21	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
Altas	-	-	16.808	16.808
Traspasos	-	197.908	11.751	209.659
Saldo al 31.12.22	23.560.370	22.576.145	2.300.620	48.437.135
<b>Amortización acumulada</b>				
Saldo al 01.01.21	-	(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)
Dotación a la amortización	-	(671.842)	(227.982)	(899.824)
Saldo al 31.12.22	-	(4.505.245)	(1.205.338)	(5.710.583)
<b>Corrección Valorativa</b>				
Saldo al 01.01.21	(41.239)	(23.318)	-	(64.557)
Entradas	41.239	23.318	-	64.557
Saldo al 31.12.21	-	-	-	-
Entradas	(1.133.831)	(250.094)	-	(1.383.925)
Saldo al 31.12.22	(1.133.831)	(250.094)	-	(1.383.925)
Valor Neto Contable al 31.12.21	23.560.370	18.544.834	1.294.705	43.399.909
Valor Neto Contable al 31.12.22	22.426.539	17.820.806	1.095.282	41.342.627

La mayor parte de las inversiones inmobiliarias se incorporaron en 2018, provenientes de las sociedades absorbidas (ver nota 1) por el valor bruto y la amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias a 1 de enero de 2018 de los siguientes inmuebles:

- Edificio de oficinas situado en la calle María de Molina 37 bis, Madrid, adquirido el 26 de septiembre de 2013, por importe de 7.105.000 euros. Este inmueble está hipotecado en garantía de préstamo hipotecario firmado para la financiación de su adquisición (Nota 12)
- Edificio de oficinas situado en la calle Alcobendas, Madrid, adquirido el 22 de agosto de 2014, por importe de 21.315.000 euros.
- Complejo inmobiliario “Citiparq Ronda de Dalt” situado en la Carretera de Hospitalet nº147-149, de Cornellá de Llobregat, provincia de Barcelona adquirido el 20 de febrero de 2015, por importe de 5.850.001 euros.

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

- Edificio de oficinas situado en la calle Albert Einstein situado en el Parque Científico y

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

Tecnológico de Cantabria, localidad de Santander (Cantabria) adquirido el 8 de noviembre de 2017 por un importe de 4.950.000 euros.

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

Adicionalmente, en el ejercicio 2022 se han producido traspasos por importe de 209.659 euros (nota 6) y altas por importe de 16.808 euros (63.837 euros al 31 de diciembre de 2021) correspondientes 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).

El uso de dichas inversiones se distribuye en arrendamientos de oficinas principalmente (Nota 18).

En el ejercicio 2022, las inversiones inmobiliarias han aportado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 2.090.168 euros. En el ejercicio 2021, las inversiones inmobiliarias aportaron unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 2.405.844 euros (Nota 18.a).

Asimismo, en el ejercicio 2022 se han reconocido ingresos por 165.551 euros provenientes del contrato de subarrendamiento formalizado el 1 de febrero de 2022 con CLAUDE HOTELS, S.L. y WALID FAKHOURI INVESTMENTS S.L. referente a una superficie del local y la plaza de aparcamiento situadas en el edificio Torre Picasso, sito en la Plaza de Pablo Ruiz Picasso nº 1,

El número de metros cuadrados alquilados al 31 de diciembre de 2022 representa un 55,17 % del total de las oficinas disponibles para su alquiler en los edificios (57,65 % en 2021).

El importe de los cobros futuros mínimos por los contratos de arrendamientos firmados al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Menos de 1 año	1.616.325	1.524.727
Entre 1 y 5 años	4.003.862	4.331.290
Más de 5 años (*)	355.562	705.205
Total	<u>5.975.748</u>	<u>6.561.222</u>

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

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

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 no existen elementos totalmente amortizados y que se encuentren en uso.

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

Los Administradores de la Sociedad han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022 la estimación del valor de las mismas que se

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

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 2022	VNC al 31 de diciembre de 2022	Método de Valoración	Tasa de Actualización	Años actualizados
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	12.040.000	6.846.481	Comparables en renta	4,00%	-
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	18.060.000	18.060.000	Comparables en renta	6,25%	-
Complejo inmobiliario situado en Barcelona	7.910.000	6.048.419	Comparables en renta	6,75%	-
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	5.633.000	4.627.727	Descuento de flujos de caja	8,00%	4 años + su valor terminal
Edificio situado en la calle Julián Camarillo, Madrid	5.760.000	5.760.000	Comparables en renta	6,25%	-

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

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

Durante el presente ejercicio se ha procedido a registrar un deterioro por importe de 1.383.925 euros.

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021 se procedió a revertir un deterioro registrado por importe de 64.557 euros.

### 8) Arrendamiento operativo

Las cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas con los arrendadores, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	<u>Cuotas pendientes</u>
	<u>2022</u>
Menos de un año	235.016
Entre uno y cinco años	1.281.903
Más de cinco años	21.365
	<u>1.538.284</u>

La Sociedad, con fecha 1 de febrero de 2022 ha firmado un contrato de arrendamiento de las oficinas sitas en Plaza Ruiz Picasso, Madrid, a razón de 256.381 euros al año y con un vencimiento de 6 años.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

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

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Créditos a empresas del grupo (nota 20)	-	-	2.500.000	37
Inversiones financieras	247.533	-	296.431	29.943
Derivados (nota 15)	256.364	163.728	-	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	98.241	-	66.660
<b>Total activos financieros</b>	<b>503.897</b>	<b>261.969</b>	<b>2.796.431</b>	<b>96.640</b>

**a) Clasificación por vencimientos**

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, del cierre del ejercicio 2022 es el siguiente:

	2023	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Depósitos y fianzas constituidas	-	91.768	-	-	-	155.765	247.533
Derivados	163.728	90.780	165.584	-	-	-	420.092
Otros deudores	98.241	-	-	-	-	-	98.241
	<b>261.969</b>	<b>182.548</b>	<b>165.584</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>765.866</b>

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, del cierre del ejercicio 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
	<b>96.640</b>	<b>2.518.459</b>	<b>17.585</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.893.071</b>

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

**10) 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	31.12.22	31.12.21
Deudores varios	98.241	66.660
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 16)	18.281	58.917
<b>Total</b>	<b>116.522</b>	<b>125.577</b>

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 no se han producido correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar.

**11) Fondos Propios**

**a) Capital social**

El capital social asciende a 35.623.028 euros (33.623.028 euros a 31 de diciembre de 2021), representado por 35.623.028 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Durante el ejercicio 2022 se ha llevado a cabo una ampliación de capital, inscribiéndose con fecha 28 de junio de 2022 en el Registro Mercantil, por capitalización de aportaciones de accionistas realizadas durante el ejercicio 2017 por D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, accionista y Consejero Delegado, por importe de 2.000.000 euros. La ampliación de capital resulta en la creación de 2.000.000 acciones de un euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas en la fecha de la operación. La ampliación genera derechos de asignación gratuitos de conformidad con el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital y no se ejecuta con prima de emisión, por tanto, las nuevas acciones quedan asumidas por los accionistas de la Sociedad en la proporción de su participación al capital social. La ampliación con cargo a aportación de accionistas se realizó de acuerdo a lo dispuesto artículo 303 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

El desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2022 con una participación superior al 5% es el siguiente:

	<u>% de participación</u>
	<u>2022</u>
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	6%
IQBAL Holdings Europe, S.á.r.L.	94%

**b) Reserva legal**

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

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 esta reserva no se encuentra completamente constituida, y asciende a un importe de 315.895 euros.

**c) Reserva voluntarias**

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad dispone de 30.382 euros de reservas voluntarias, así como de 13.703 euros de reserva por ajustes de la fusión a la que se hace mención en la nota 1.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

**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 2022	103.150	1,000	1,096	113.017
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 2022 y 2021, es el siguiente:

	<u>Acciones propias</u>
Acciones a 31.12.2020	90.090
Adquisiciones	5.009
Acciones a 31.12.2021	<u>95.099</u>
Adquisiciones	8.051
Acciones a 31.12.2022	<u><u>103.150</u></u>

**e) Ganancias por acción**

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

Concepto	31.12.22	31.12.21
Resultado atribuible a accionistas (pérdida)	(2.173.356)	(396.056)
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	35.519.878	33.527.929
Pérdidas por acción de las actividades continuadas (euros)		
- básicas	(0,061)	(0,012)
- diluidas	-	-
Pérdidas por acción de las actividades interrumpidas (euros)		
- básicas	-	-
- diluidas	-	-

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

**12) 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 20):

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<b><u>Deudas a largo plazo</u></b>		
Deudas con entidades de crédito	8.947.577	9.749.068
Derivados de cobertura	-	240.111
Fianzas y depósitos l/p recibidos	361.794	376.217
<b>Total no corriente</b>	<b>9.309.371</b>	<b>10.365.396</b>
<b><u>Deudas a corto plazo</u></b>		
Proveedores y acreedores	240.315	422.532
Deudas con entidades de crédito	849.808	762.786
Otras deudas a corto plazo	2.550	32.347
<b>Total corriente</b>	<b>1.092.673</b>	<b>1.217.665</b>

a) **Clasificación por vencimientos**

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	2024	2025	2026	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	799.010	845.332	874.468	5.525.746	8.947.577
Fianzas y depósitos recibidos a l/p	57.267	29.147	159.285	116.095	361.794
	<u>856.277</u>	<u>874.479</u>	<u>1.033.753</u>	<u>5.641.841</u>	<u>9.309.371</u>

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>1.451.067</u>	<u>939.024</u>	<u>-</u>	<u>6.200.143</u>	<u>10.365.396</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 2022 y 2021 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.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

Asimismo, con fecha 16 de diciembre de 2021 se firmó 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 de las deudas con entidades de crédito en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

31.12.2022							
Entidad	Préstamo	Deuda pendiente de pago 31.12.2022	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
Banco Santander	7.150.000	4.998.077	4.555.373	442.704	08/11/2032	Euribor +2%	112.059
Banco Santander	5.000.000	4.578.385	4.228.385	350.000	16/12/2033	Euribor +2%	97.750
Banco Santander	235.000	220.923	163.819	57.104	14/09/2026	2,25%	5.261
<b>Total</b>	<b>12.385.000</b>	<b>9.797.385</b>	<b>8.947.577</b>	<b>849.808</b>			<b>215.070</b>

31.12.2021							
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
<b>Total</b>	<b>12.485.000</b>	<b>10.511.854</b>	<b>9.749.068</b>	<b>762.786</b>			<b>117.196</b>

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%. A cierre del ejercicio 2022 dicho préstamo se ha cancelado.
- 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:

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

- 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.

A 31 de diciembre de 2022 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 300.000 euros, no obligándoles el banco a la devolución total o parcial de la deuda de forma anticipada. A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad cumplía con los ratios establecidos a excepción del ratio DSCR.

Asimismo, con fecha 19 de enero de 2022, la Sociedad ha suscrito un préstamo de 75.000 euros con el Banco Santander con un tipo de interés del 2,75% que al cierre del ejercicio ha sido devuelto en su totalidad.

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

Adicionalmente, además de los intereses relacionados con los instrumentos de cobertura detallados en la nota 15, se han registrado intereses por importe de 35.296 euros (22.932 euros en 2020).

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

#### **Información cualitativa**

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

**a) Riesgo de crédito**

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

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

**b) Riesgo de liquidez**

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

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

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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio 2022 y durante el ejercicio 2021, 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, una vez consideradas las coberturas contables a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Tipo de interés fijo	220.923	268.414
Tipo de interés variable	9.576.462	10.243.440
Total	<u>9.797.385</u>	<u>10.511.854</u>

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

No existe riesgo de tipo de cambio.

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

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

Concepto	31.12.22	31.12.21
Acreedores varios	240.315	422.532
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 16)	31.981	47.577
<b>Total</b>	<b>272.296</b>	<b>470.109</b>

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

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	38	34
Ratio de operaciones pagadas	27	27
Ratio de operaciones pendientes de pago	74	169

	2022	2021
	Importe	Importe
Total pagos realizados	2.877.960	1.513.281
Total pagos pendientes	196.042	71.209

En relación con la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, se incluye un detalle del volumen monetario de los pagos a proveedores y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa sobre morosidad, así como el porcentaje que representa el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a proveedores:

	2022		2021	
	En plazo	% sobre total	En plazo	% sobre total
Pagos a proveedores (euros)	2.448.792	85%	1.405.706	93%
Número de facturas pagadas	1.098	90%	1.068	88%

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

**15) 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 12) 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 2022 es positivo en 173.498 euros (importe negativo de 210.883 euros a 31 de diciembre de 2021). 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 2022 se incrementa el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 173.498 euros, registrándose la contrapartida en el epígrafe de Otras deudas a largo plazo.

	31.12.22	
	Nominal vivo	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,25%)	5.218.308	173.498
	5.218.308	173.498

- 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 12) 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 2022 es positivo en 246.594 euros (importe negativo de 29.228 euros a 31 de diciembre de 2021). 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 2022 se incrementa el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 246.594 euros, registrándose la contrapartida en el epígrafe de Otras deudas a largo plazo.

	31.12.22	
	Nominal vivo	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 0,5%)	3.525.000	246.594
	3.525.000	246.594

Los intereses devengados por los instrumentos de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2022 ascienden a 99.658 euros (102.827 euros a 31 de diciembre de 2021).

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

**a) Cobertura de flujos de efectivo**

El detalle de las coberturas de flujos de efectivo, vigentes a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

31.12.2022							
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	-	246.594	-
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo	6.070.350	2024	-	173.498	-

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Importe reconocido en patrimonio neto.- Beneficio / (pérdida)	420.092	(240.111)
	<u>420.092</u>	<u>(240.111)</u>

**16) Situación fiscal**

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

31.12.2022		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	23.842
Organismos de la Seguridad Social	-	8.139
Por conceptos diversos	18.281	-
	<u>18.281</u>	<u>31.981</u>

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

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

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 2022 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2018 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2019 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.

**17) 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 11): 44.085

Total: 359.980

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

# JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

## Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2022

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, 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.

- 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.

- 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.

## 18) Ingresos y gastos

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

La cifra de negocios de la compañía se detalla a continuación

	31.12.2022	31.12.2021
Ingresos por arrendamientos	2.255.719	2.405.844
	<u>2.255.719</u>	<u>2.405.844</u>

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

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 2022 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, etc.). Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el desglose por inmueble de los ingresos por arrendamiento de los cinco inmuebles descritos en la nota 7 es como sigue:

Ubicación del Inmueble	31.12.2022	31.12.2021
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	114.483	212.896
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	872.699	1.362.160
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	336.181	390.947
Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	494.523	424.841
Edificio situado en calle Julián Camarillo, Madrid	437.833	15.000
	<b>2.255.719</b>	<b>2.405.844</b>

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

**b) Cargas sociales**

Su desglose es el siguiente:

	31.12.2022	31.12.2021
Sueldos, salarios y asimilados	441.064	371.575
Seguridad Social	81.406	80.892
	<b>522.470</b>	<b>452.467</b>

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2022 y 2021, detallado por categorías, es el siguiente:

	31.12.2022	31.12.2021
Alta Dirección	1	1
Otros	8	8
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del 31 de diciembre de 2022 y 2021, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2022		2021	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1	-	1	-
Otros	3	5	3	5
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

**c) Otros gastos de explotación**

	31.12.2022	31.12.2021
Arrendamientos y canones	261.981	3.153
Reparaciones y conservación	457.542	536.712
Servicios profesionales independientes	259.207	526.998
Transportes	696	467
Primas de seguros	37.014	33.387
Servicios bancarios y similares	4.226	2.943
Publicidad,propaganda y relac. públicas	583	1.309
Suministros	142.510	95.888
Otros servicios	26.582	20.771
Tributos	260.381	205.229
<b>TOTAL</b>	<b>1.450.722</b>	<b>1.426.857</b>

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).

**19) 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.

**20) 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., Claude Hotels, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	31.12.2022	31.12.2021
Créditos empresas del Grupo y vinculadas a largo plazo	-	2.500.037
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	-	2.500.037

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 9) habiéndose amortizado anticipadamente a cierre del presente ejercicio la totalidad del crédito más intereses. Su vencimiento era a 3 años, con fecha de finalización 3 de junio de 2023, sin periodo de carencia, y con un tipo de interés es del 3% capitalizable trimestralmente.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

El detalle de las transacciones con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<b>Prestación de servicios</b>	<b>165.551</b>	-
-Walid Fakhouri Investments, S.L.	88.728	-
-Claude Hotels, S.L.	76.823	-
<b>Ingresos financieros</b>	<b>35.458</b>	<b>75.000</b>
¹ - Walid Fakhouri Investments, S.L.	35.458	75.000

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

## **21) Consejo de Administración y Alta Dirección**

Durante el ejercicio 2022, los Administradores han percibido una retribución total por su cargo por importe de 72.000 euros (72.000 euros durante el ejercicio 2021). 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 2022 y 2021 por sus servicios.

Esta retribución se compone de los siguientes conceptos e importes:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Dietas	72.000	72.000
	<u>72.000</u>	<u>72.000</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 4.326 euros (3.839 euros en el ejercicio 2021).

### **Operaciones con Administradores**

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a que se refieren los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## **22) 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 349.500 euros, mientras que, en cuanto a la indemnización adicional por daños y perjuicios, lo sea por un importe de 187.515 euros, considerando los Administradores de la Sociedad un riesgo probable para la primera de las cantidades y riesgo posible para la segunda. Asimismo, se estima posible un pasivo adicional relativo

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

a salarios de tramitación y cuotas de la seguridad social por importe de 73.257 euros. Al cierre del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha provisionado 330.766 euros en el epígrafe “provisiones a corto plazo” sobre una base prudente, por considerar probable el pago de la cuantía de la demanda (249.855 euros al 31 de diciembre de 2021).

Adicionalmente, la Sociedad tiene abierto un procedimiento procesal civil, donde se reclama una comisión por intermediación en relación a la venta del edificio de Arturo Soria, por importe de 280.000 euros, habiéndose calificado como riesgo posible.

**23) Otra información**

Remuneración del ejercicio a los auditores: los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2022 han ascendido a 15.850 euros (14.425 euros en el ejercicio 2021). Los honorarios devengados por los auditores durante el ejercicio 2022 y 2021 por otros conceptos han ascendido a 9.800 euros y 9.500 euros, respectivamente.

	2022	2021
Servicios de auditoría	15.850	14.425
Por servicios distintos	9.800	9.500
<i>Revisión limitada a 30 de junio</i>	<i>6.500</i>	<i>6.500</i>
<i>Por otros servicios</i>	<i>3.300</i>	<i>3.000</i>
	<u>25.650</u>	<u>23.925</u>

Avales: A cierre del ejercicio 2022 la Sociedad ha entregado un aval bancario por un importe de 161.138 euros como garantía respecto al contrato de arrendamiento de las oficinas y plaza de aparcamiento en Torre Picasso, sito en la Plaza de Pablo Ruiz Picasso nº 1. Asimismo, a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene presentado un aval ante la Agencia Tributaria por importe 11.102 euros (A 31 de diciembre de 2021 el importe de los avales entregados a terceros ascendía a 11.102 euros).

**24) Hechos posteriores al cierre**

Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 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.

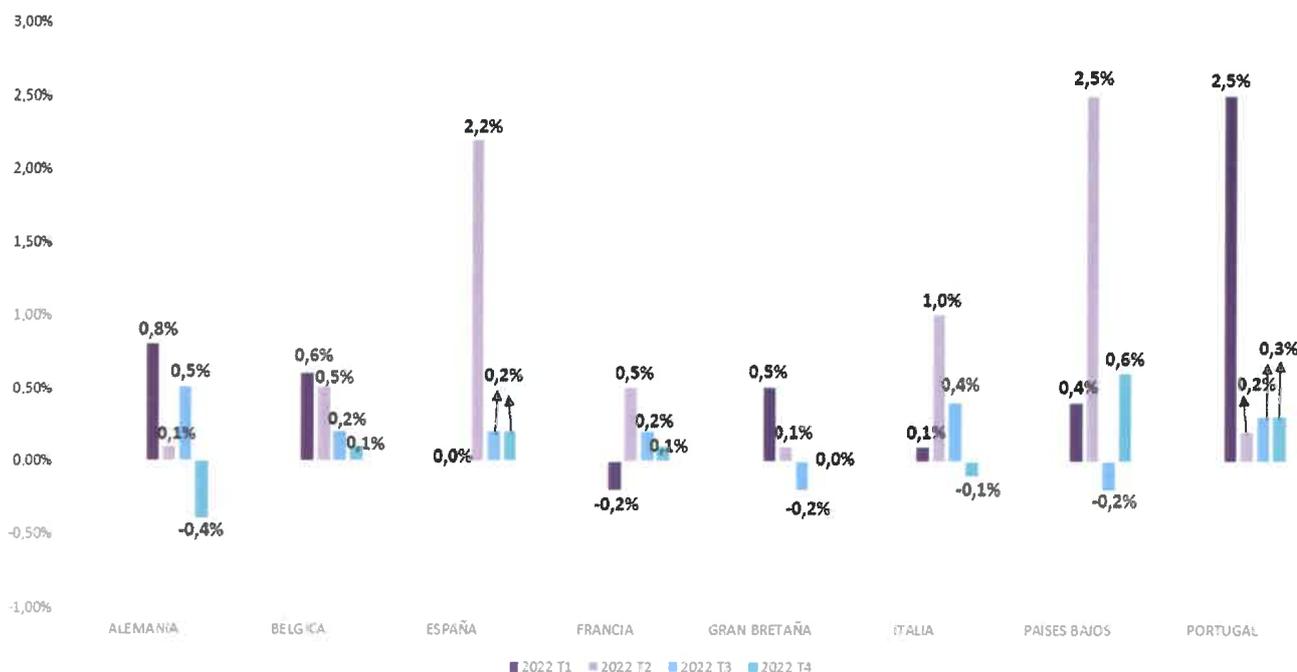
## **Informe de gestión**

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

## 1. Situación global.

En líneas generales, las economías europeas durante el año 2022 han dado señales de desaceleración, sobre todo han perdido dinamismo en el tramo final del año (*véase gráfico 01*) lo que ha llevado a no recuperar los números previos a la pandemia en muchas de las economías. Principalmente, esto se ha debido a los efectos adversos de la situación bélica entre Ucrania y Rusia, de las elevadas tasas de inflación y del cambio en las políticas monetarias (subida de tipos) en respuesta al crecimiento persistente de los precios (*véase gráfico 06*). Todo este contexto ha generado una extraordinaria incertidumbre y ha causado un deterioro en la confianza de los diferentes agentes económicos.

GRÁFICO 01: TASA DE VARIACIÓN INTERTRIMESTRAL DEL PIB A NIVEL EUROPEO EN 2022



Fuente: EUROSTAT y ONS (Office for National Statistics), Elaboración propia

La principal causa económica de la desaceleración económica ha sido ocasionada por la crisis energética a inicios y mediados del 2022 generada tras el conflicto entre Rusia y Ucrania, la cual ha provocado una subida en los precios de la energía debido al corte de suministros realizado por Rusia, encareciendo todos los eslabones de la cadena de suministros y haciendo que suban los precios y la inflación. La ralentización de las economías a nivel global ha favorecido en las etapas finales del 2022 un decremento de los precios energéticos. Pero a pesar de esta desaceleración en los precios energéticos, la inflación subyacente y los precios de los alimentos han permanecido durante el año 2022 en tasas muy altas en las principales economías europeas, lo que llevado al Banco Central Europeo (en adelante BCE) a anunciar su intención de continuar con la política monetaria (subida de tipos) iniciada en el año 2022 con el fin de controlar la inflación.

Por otro lado, la escasez de materias primas ha marcado la producción en la zona euro, cabe destacar el cambio de fuentes de energías necesarias debido al corte ruso. La adquisición de las energías convencionales (gas natural y petróleo) ha cambiado, tanto de proveedor como de medio, por un lado, Oriente Medio y Oriente Próximo y por otro lado, tanto Sudamérica como Norteamérica han comenzado a exportar gas natural mediante barcos metaleros, lo que ha hecho que el comercio

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

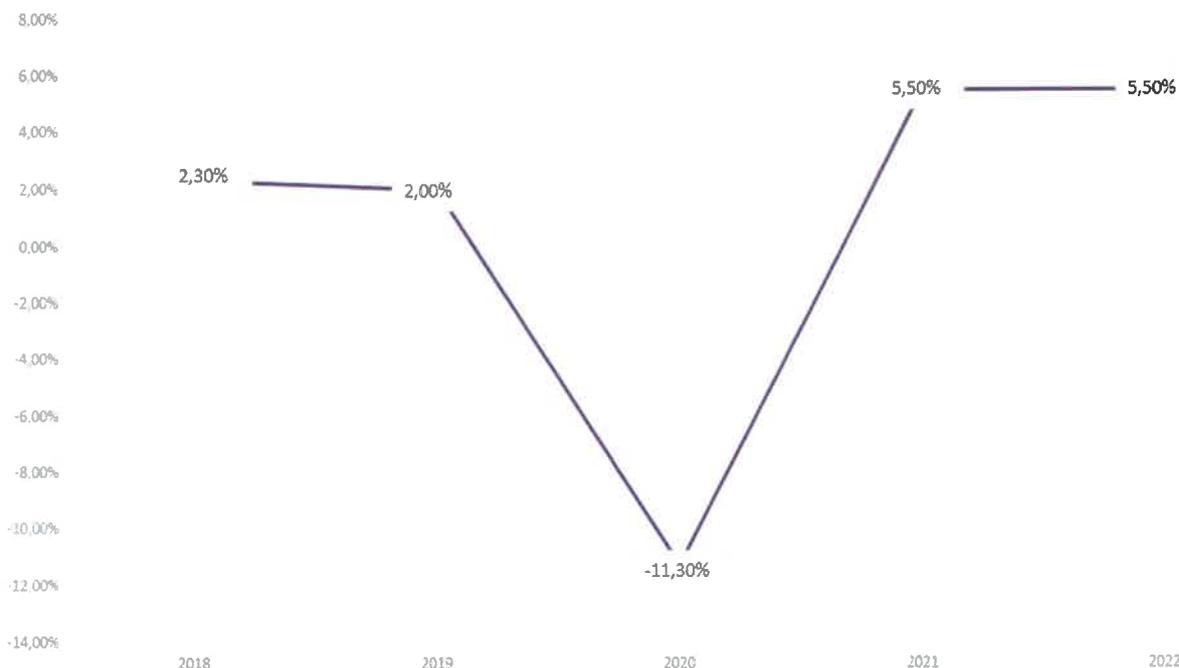
marítimo haya crecido durante los últimos trimestres de 2022.

Por último, las previsiones macroeconómicas de la UE para el año 2023 siguen siendo pesimistas, ya que se pronostica una economía a la baja y una inflación al alza.

**2. Visión macroeconómica general de la economía española**

La tensión e inestabilidad política generada a raíz de la guerra de Ucrania ha tenido un impacto significativo sobre la actividad económica española en el año 2022 (véanse gráficos 02 y 03). El incremento de los precios de la luz, alimentos, subida de tipos de interés por el BCE, incremento del Euribor y las tensiones por el suministro eléctrico han generado un clima de inestabilidad que ha repercutido en el crecimiento de la economía española. La actividad económica española agregada durante el 2022 ha crecido un 5,5%, lo que representa un aumento de 122.080 M€ con respecto al PIB del 2021, que también registró un crecimiento del 5,5% en relación con el 2020 tras la estrepitosa bajada de este durante el año 2020 debido a la pandemia COVID-19.

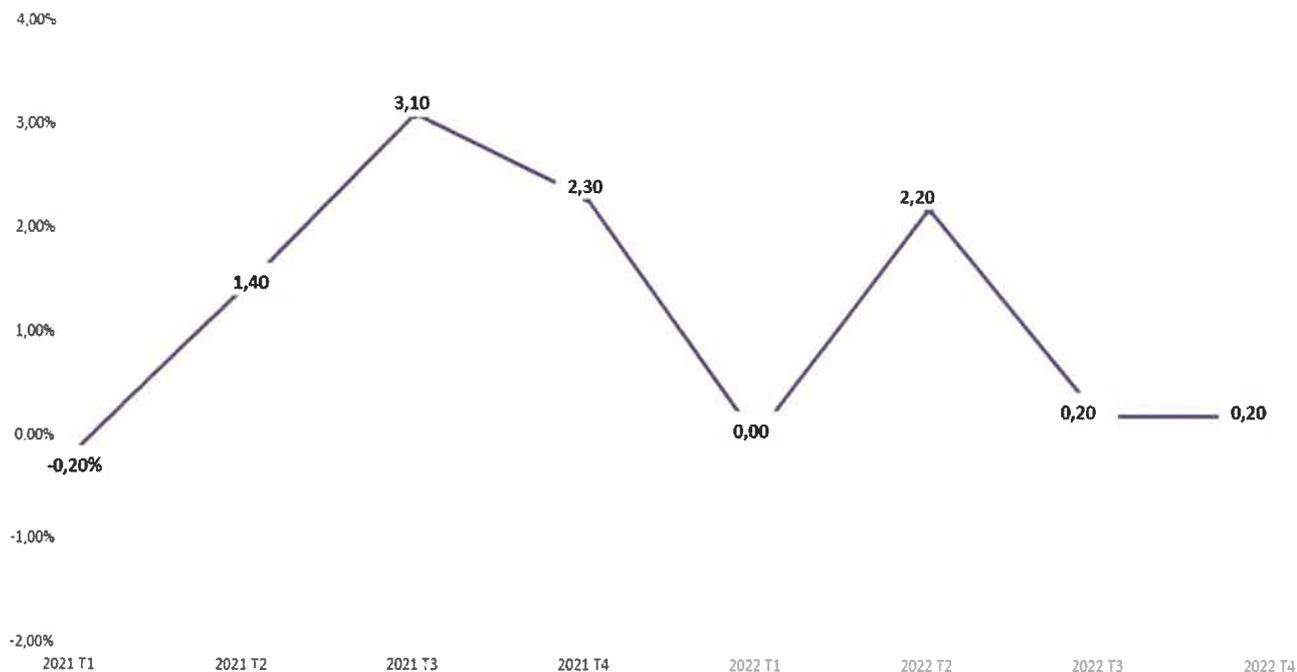
GRÁFICO 02: EVOLUCIÓN ANUAL DEL PIB 2018-2022 (%)



Fuente: INE, Elaboración Propia

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

GRÁFICO 03: TASA DE VARIACIÓN INTERTRIMESTRAL DEL PIB 2021 A 2022 (%)



Fuente: INE, Elaboración Propia

Por otro lado, las consecuencias anteriormente mencionadas han tenido un fuerte impacto en el tercer y cuarto trimestre del 2022 con una variación de 0,20 puntos porcentuales en ambos trimestres con respecto al año 2021, lo que refleja un alejamiento de la línea de recuperación (*véase gráfico 03*).

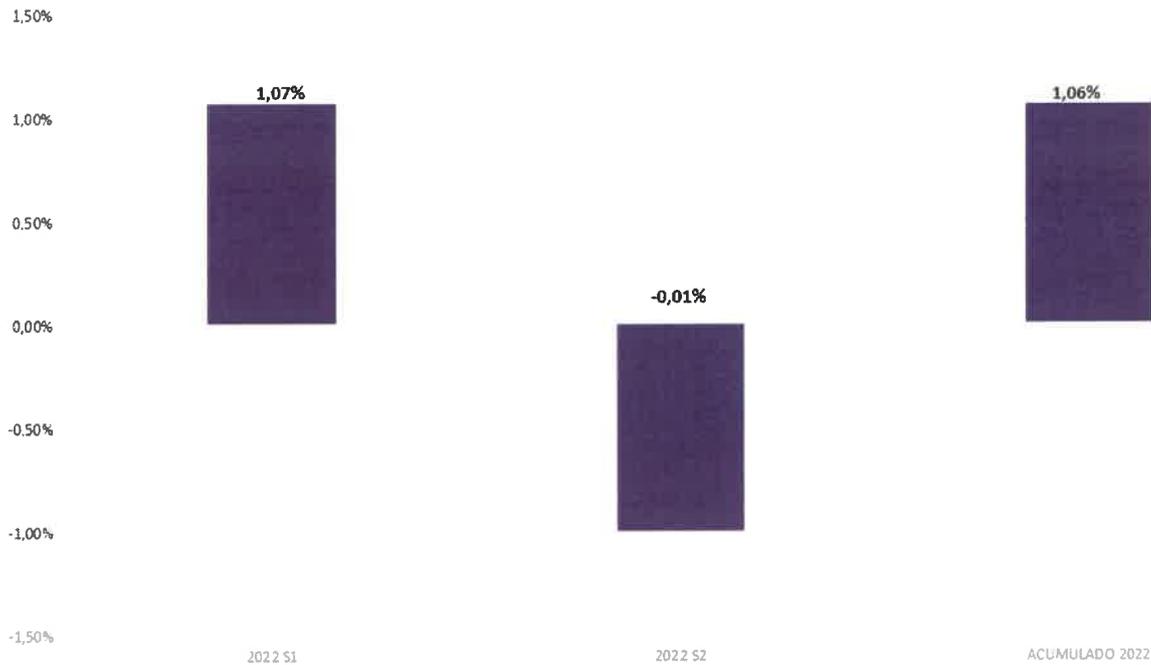
El crecimiento del PIB, aunque decelerado en los últimos trimestres del año, se explica en cierta medida, por la continuada buena evolución del mercado laboral y por la reforma fiscal desplegada en los últimos meses (bajada de impuesto al consumo en algunos productos alimentarios y energéticos).

La caída del consumo es uno de los principales factores detrás del escaso crecimiento del PIB en el tercer y cuarto trimestre del 2022. Las causas de la caída del consumo de las familias españolas han sido la pérdida de poder de gasto debido al acusado repunte de los precios de alimentos y energías (*véase el gráfico 06*) y el incremento exponencial de los tipos de interés, especialmente el EURIBOR (*véase gráfico 08*) —fundamentalmente, para aquellos deudores con deudas a tipos de interés variables—. Además, en un contexto donde existe un retroceso de las familias en la confianza sobre la marcha de la economía española y la elevada incertidumbre que ha generado el actual contexto geopolítico, provoca que la bolsa de ahorro que se ha acumulado durante la época de la pandemia no este generando un aumento del gasto agregado de los hogares.

El aumento del PIB, de forma atenuada, ha hecho que el mercado laboral haya sufrido un incremento moderado (*véase gráfico 04*), en el primer semestre del año 2022 un 1,7%; en el segundo semestre del 2022 nos encontramos frente a una bajada del 0,01%, lo que hace que el cómputo global de afiliados a la seguridad social durante el 2022 haya sido un 1,06% superior al de 2021.

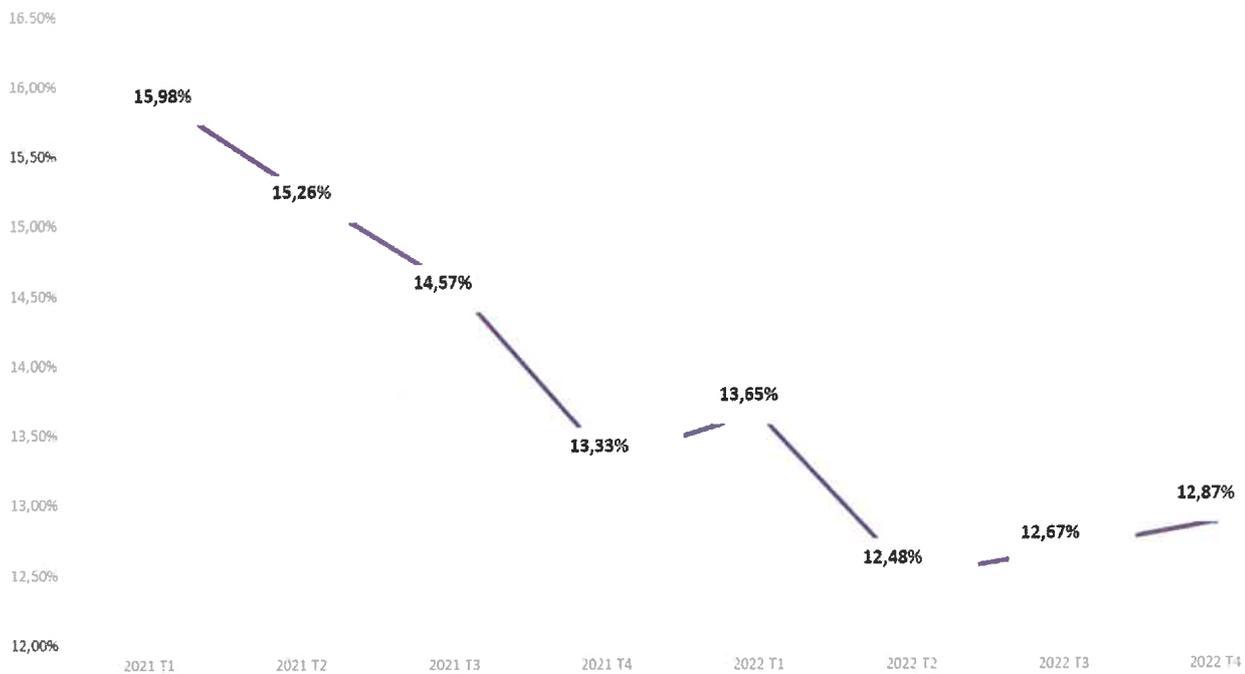
**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

GRÁFICO 04: VARIACIÓN TOTAL DE AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL 2022



Fuente: INE, Elaboración Propia

GRÁFICO 05: EVOLUCIÓN DE LA TASA DE PARO EN TRIMESTRES 2021 a 2022 (%)



Fuente: INE, Elaboración Propia

La tasa de paro trimestral en líneas generales ha sido reducida durante el año 2022, aunque ha habido un repunte de esta durante los dos últimos trimestres. (véase gráfico 05) tuvo su máximo en el primer trimestre tanto en 2021 como en 2022, con 15,98% y 13,65% respectivamente y su mínimo en 2021

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

fue en el último trimestre con un 13,33%, mientras que en 2022 el mínimo fue en el segundo trimestre con un 12,48%. Estos datos reflejan la mejoría respecto de 2021 en cuanto a los trabajadores en paro, esto es se ha debido a la coyuntura económica y a la reducción del número de trabajadores en ERTE respecto al año 2021. Aunque debemos señalar que la tasa de paro ha ido aumentando durante los últimos trimestres del 2022.

**3. Factores para mantener bajo monitorización.**

**Inflación**

El factor para medir la inflación en España es la evolución anual del IPC (Índice y Precios al Consumo) (véase gráfico 05). Durante el año 2022 la inflación anual estimada del IPC para la economía española fue del 5,7%. Por otro lado, la tasa de variación anual estimada de la inflación subyacente (índice general sin alimentos no elaborados ni productos energéticos) para 2022 fue del 6,9%, mientras que durante el año 2021 la tasa de variación anual estimada de la inflación subyacente fue tan solo del 2,1%, algo que empieza a ser preocupante y deberá ser monitorizado por las instituciones económicas del país.

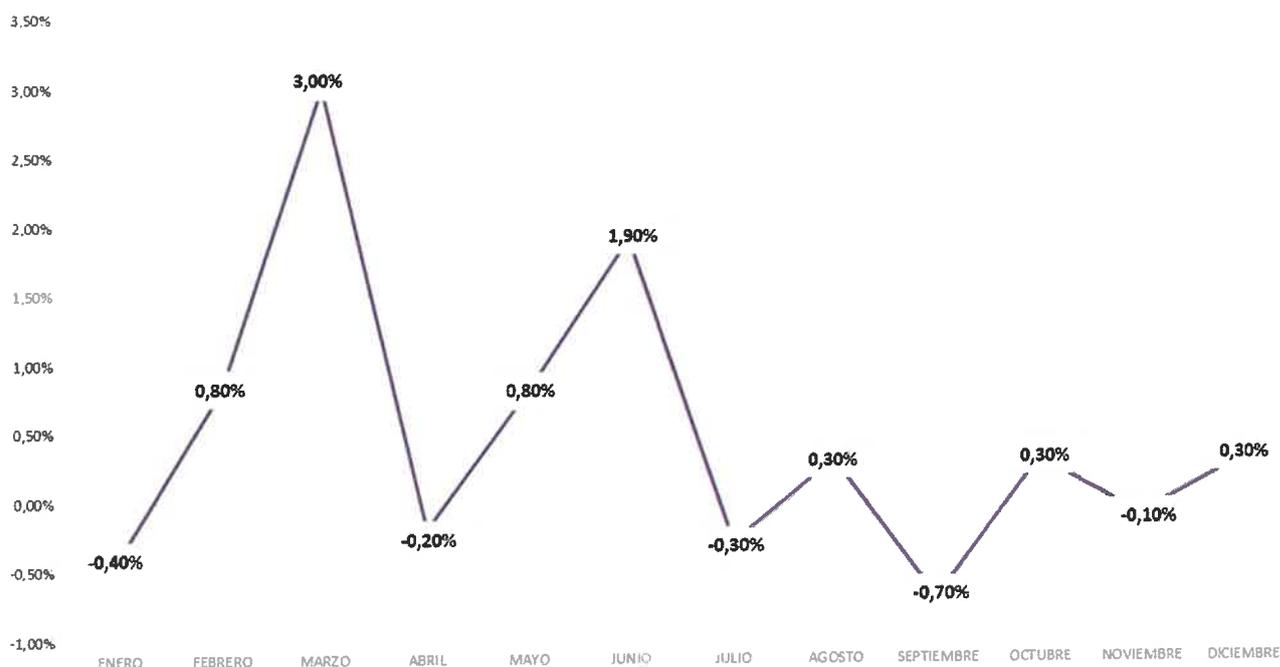


Fuente: INE, Elaboración Propia

En general, podemos asegurar que la tasa de inflación ha disminuido en los últimos meses en España, desde el máximo del 10,8 en el mes hasta el 5,7 alcanzado en mes de diciembre. Este descenso del IPC se ha debido al descenso de los precios de las energías que se explica principalmente por los descensos intermensuales del gas natural y que ha tenido como consecuencia en una caída del precio de la electricidad (para la producción de la electricidad es necesario el gas natural).

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

GRÁFICO 07: EVOLUCIÓN DE LA TASA MENSUAL DEL IPC 2022 (%)



Fuente: INE, Elaboración Propia

En la evolución mensual del Índice de Precios al Consumo en 2022 (véase gráfico 07) ha sufrido fluctuaciones notablemente pronunciadas, como podemos observar en marzo, abril, junio, julio. Por otro lado, desde el verano, la tasa de variación de los precios de consumo ha experimentado una caída importante (véase gráfico 07). Específicamente, los meses de julio con una disminución de 0,30 puntos porcentuales; septiembre con -0,70 puntos porcentuales y noviembre con 0,10 puntos porcentuales.

Para el año 2023, se prevé que siga en pie el conflicto bélico, por lo que debe estar en el punto de mira tanto de los gobiernos como de las principales empresas, ya que es algo que tiene un impacto de carácter global. Por otro lado, el Banco Central Europeo y la Reserva Federal, han afirmado que continuarán en su línea de endurecer la política monetaria para ser capaces de reconducir las tasas de inflación a medio plazo. Sin embargo, se pronostica que las tasas de inflación permanezcan en niveles altos durante varios trimestres. En una encuesta del Banco de España sobre la Actividad empresarial (EBAE) realizadas a empresas españolas, declaran que prevén continuar con el proceso de traslación a los precios de venta de sus productos ya que todavía no han repercutido todo el aumento de costes que se ha experimentado hasta la fecha.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

**Ayudas provenientes de la Unión Europea – Next Generation**

A lo largo del verano de 2020 el Consejo Europeo (en adelante CE) creó un instrumento financiero para perseguir una pronta recuperación debido a las consecuencias de la pandemia, este instrumento es “Next Generation UE”, el cual estaba dotado con 750.000 millones de euros.

Durante el año 2021 el objetivo del gobierno era coordinar y conseguir la movilización de los agentes económicos nacionales para inyectar los 70.000 millones en transferencias en los primeros tres años (2021-2023) en la economía española. Las diferentes inversiones para conseguir los objetivos propuestos eran:

- Transición ecológica
- Transformación digital
- Cohesión social y territorial
- Igualdad de género

En el año 2022 se han prolongado los plazos para acceder a diferentes instrumentos financieros, como por ejemplo los correspondientes a la transformación digital de PYMES (Pequeñas y Medianas Empresas), con menos de 50 trabajadores. Por otro lado, se ha aumentado el total de los fondos con 7.000 M€, lo que suma un importe final de 77.000 M€.

El principal problema que atañe a los fondos provenientes de la Unión Europea es la ejecución de estos, ya que aunque haya disponible una cantidad determinada, debido a la dificultad y duración de los trámites burocráticos para acceder a ellos gran cantidad de los fondos no llegarán a los solicitantes. Se han puesto en disposición del Estado español 31.000 M€ hasta el año 2022, de los cuales han sido ejecutados 22.000 M€, que corresponden con alrededor del 70%. Según el Banco de España los fondos provenientes de Europa corresponderán al 1,5% del PIB español y los sectores más beneficiados por estos fondos serían los de transformación digital y telecomunicaciones y por otro lado, el sector de la construcción por las ayudas relativas a inversiones relacionadas con infraestructuras para el proceso de transición ecológica. Según el Banco de España y FEDEA, los ministerios han hecho pública la decisión de agilizar y simplificar los trámites para acceder a las ayudas, lo que facilitará un mayor grado de eficacia de las políticas públicas.

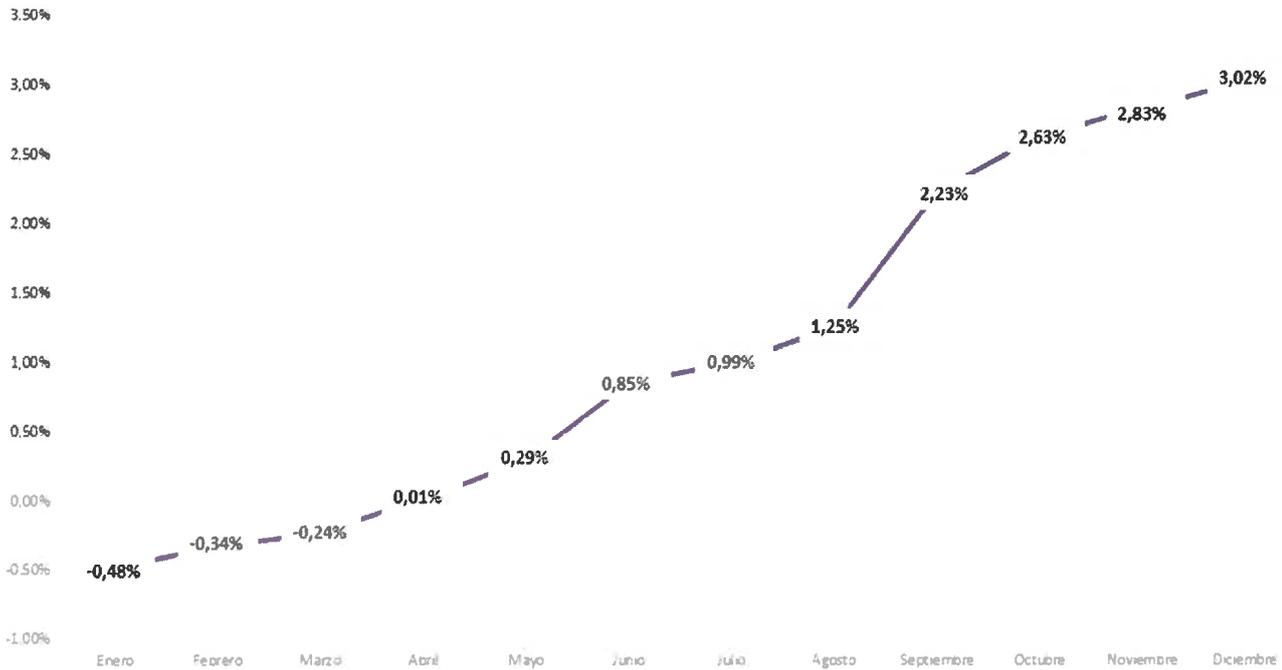


**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

**Euribor**

Una de las variables negativas a destacar en la economía española es la evolución que ha tenido el Euribor (Tipo Europeo de Oferta Interbancaria) durante el año 2022 (véase gráfico 08) ya que repercute directamente en el coste de las hipotecas variables. La principal causa del incrementó del Euribor ha sido la subida de los tipos de interés y el endurecimiento de las políticas monetarias llevadas a cabo por las autoridades del Banco Central Europeo.

GRÁFICO 08: EVOLUCIÓN MENSUAL DEL EURIBOR 2022

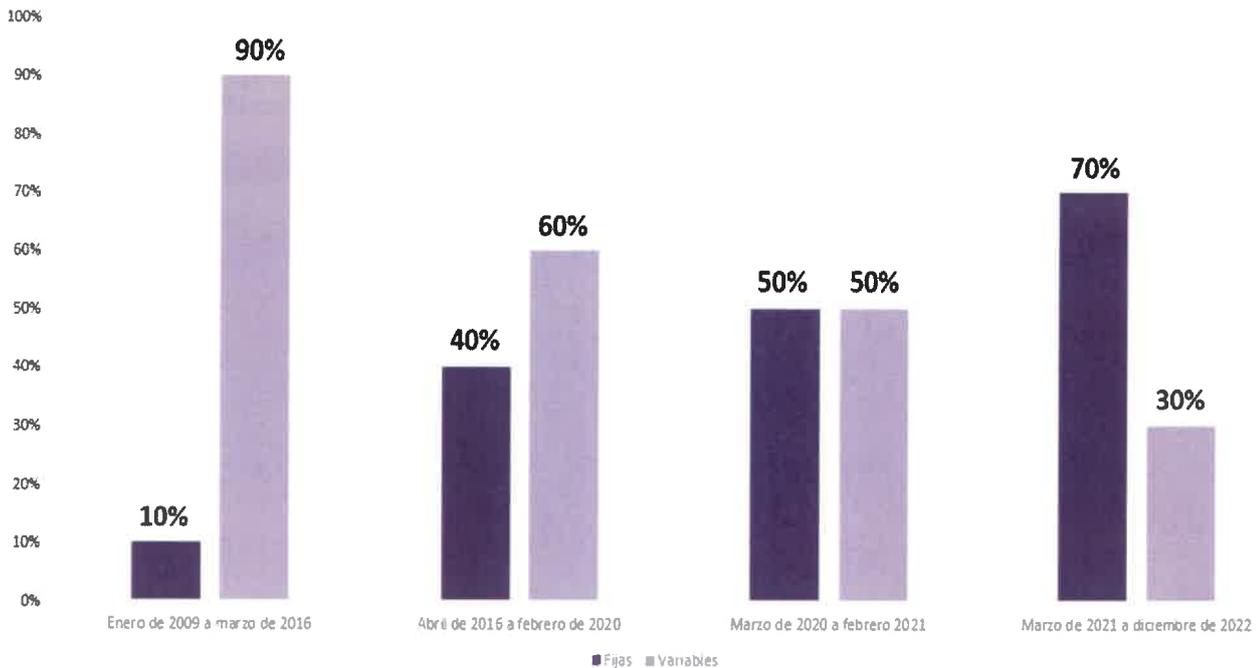


Fuente: EuriborDiario, Elaboración Propia

Al solicitar una hipoteca para adquirir un bien inmueble, el cliente puede solicitar dos tipos. Las basadas en un interés variable y las basadas en un interés fijo (véase el gráfico 09). La diferencia entre estas es que las hipotecas fijas tienen una cuota de interés que no varía en la duración del contrato, mientras que las variables tienen un interés fijo, más un interés que fluctúa periódicamente en función de distintos indicadores, entre los cuales el Euribor tiene el mayor peso porcentual. Por lo tanto, el resumen del precio de una hipoteca variable sería el importe para devolver al banco, el interés fijo inicial más la diferencia que aporta el Euribor que puede ser negativo o positivo.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

GRÁFICO 09: PORCENTAJE DE NUEVAS HIPOTECAS SEGÚN EL TIPO DE INTERÉS 2009 A 2022



Fuente: INE, Elaboración Propia

Las hipotecas creadas desde enero de 2009 hasta diciembre de 2022 han tenido diferencias notables. En la creación de hipotecas españolas ha habido una predominancia de las hipotecas del tipo variable hasta principios del año 2020, con una hegemonía notable durante la primera etapa, pero que paulatinamente ha ido equiparando los porcentajes, reduciendo las diferencias primeramente y en la etapa final aumentó el porcentaje de hipotecas con intereses fijos. Esto hace que la mayoría de las hipotecas existentes en el mercado inmobiliario español sean variables.

Tras lo expuesto en los gráficos 08 y 09, podemos afirmar que el Euribor es uno de los factores que hay que tener bajo monitorización en los próximos años ya que afecta:

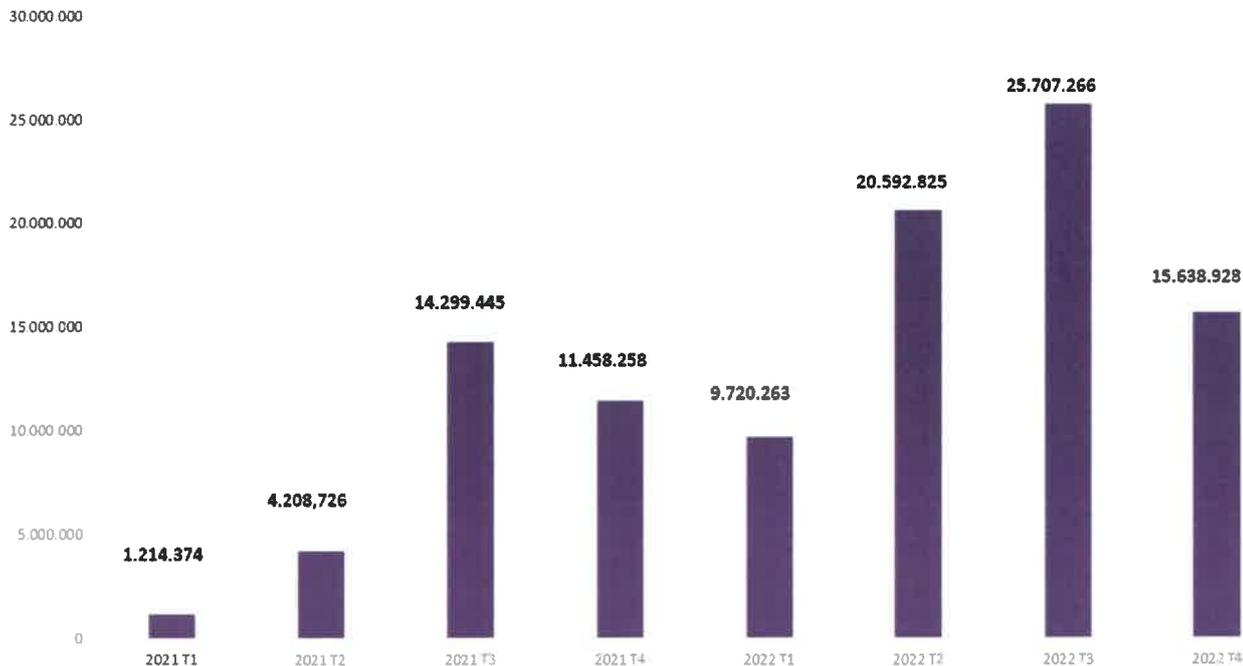
- En primer lugar, a las hipotecas ya firmadas, debido a que, con la subida del Euribor, el precio de las hipotecas también aumenta y esto podría generar un mayor índice de morosidad y tendrá un impacto negativo en el consumo de los hogares debido a que tendrán que destinar mayor parte de sus rentas para hacer frente a los pagos de las cuotas de las hipotecas.
- En segundo lugar, a la totalidad del mercado de compraventa de inmuebles ya que podemos afirmar que el coste de financiamiento ha aumentado, y no todos los consumidores van a tener acceso a esta financiación, solo los consumidores con rentas medias altas serán capaces de acceder al sistema de financiación de los inmuebles mediante hipoteca.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

#### 4. Turismo

Durante el año 2022, España ha recibido 71,6 millones de turistas (*véase gráfico 10*), lo que representa un aumento del 129,5% respecto a 2021, aunque es un aumento considerable para el turismo, aún se sitúa un 14,3% por debajo de los niveles registrados prepandemia, en 2019.

GRÁFICO 10: Nº DE TURISTAS INTERNACIONALES QUE HAN VISITADO ESPAÑA 2021 Y 2022



Fuente: INE, Elaboración Propia

Según los datos reflejados, el turismo durante el año 2022 ha supuesto 159.000 millones de euros nominales, suponiendo el 12,2% del PIB español. Superando a los dos años anteriores, ya que en el 2021 el PIB asociado al turismo recuperó 36.039 millones de euros con 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. Ha habido un aumento de 4,8 puntos porcentuales respecto al 2021.

Según las publicaciones del INE, Reino Unido es el principal el país de residencia de los turistas que han visitado España en 2022, con 742.212 turistas, lo que representa alrededor de un 18% de los turistas internacionales. Seguidamente, encontramos a los turistas procedentes de Francia con 485.116 turistas, lo que representa alrededor de un 12% de los turistas internacionales que han visitado España en 2022.

En resumen, nos encontramos frente a una recuperación paulatina del turismo en España, aunque realmente no se ha conseguido alcanzar los números prepandemia, en principio se podría prever que el turismo va a seguir aumentando hasta alcanzar los números de 2019 e incluso aumentar, pero debemos tener en cuenta el coste energético, uno de los principales problemas de 2022 que seguirá estando presente durante el año 2023, aunque con la creación de MIBGAS<sup>1</sup> este problema ha sido parcialmente paliado, proporcionando una estabilidad a la hora de estimar los costes de las diferentes empresas dedicadas al alquiler turístico y por otro lado, el contexto económico internacional ya que

<sup>1</sup> Mercado Ibérico del Gas, ente que regula el mercado de los combustibles fósiles en la Península Ibérica, se ocupa de la revisión de los precios de estos, los contratos y de proporcionar las licencias necesarias para poder dedicarse a la venta de estos.

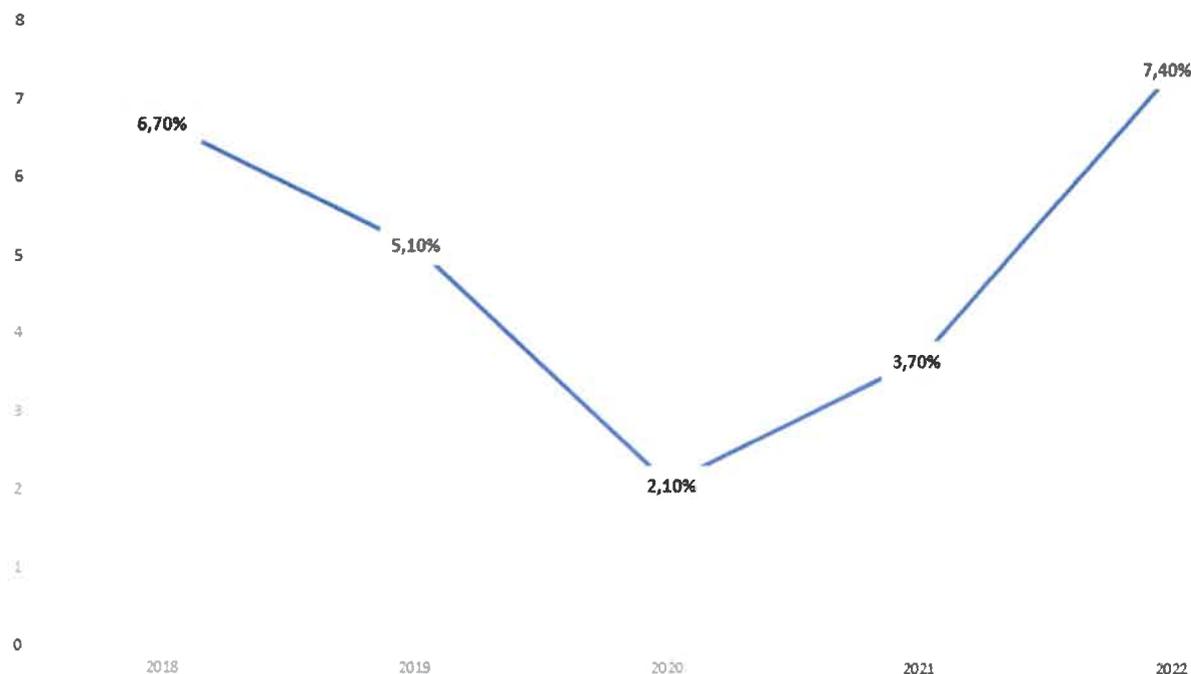
**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

el sector turístico depende en gran medida de la coyuntura económica.

## 5. Sector inmobiliario

El mercado inmobiliario español ha aumentado sus cifras con respecto al año 2021, lo que en líneas generales expresa la resistencia y la flexibilidad del sector inmobiliario español. El precio de la vivienda ha aumentado durante el año 2022, primeramente, con un incremento del 7,40% en el precio de las viviendas general, las viviendas nuevas han aumentado alrededor de un 8% y las viviendas de segunda mano han tenido un 7,3% de crecimiento (véase gráfico 11).

GRÁFICO 11: VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA 2018 A 2022



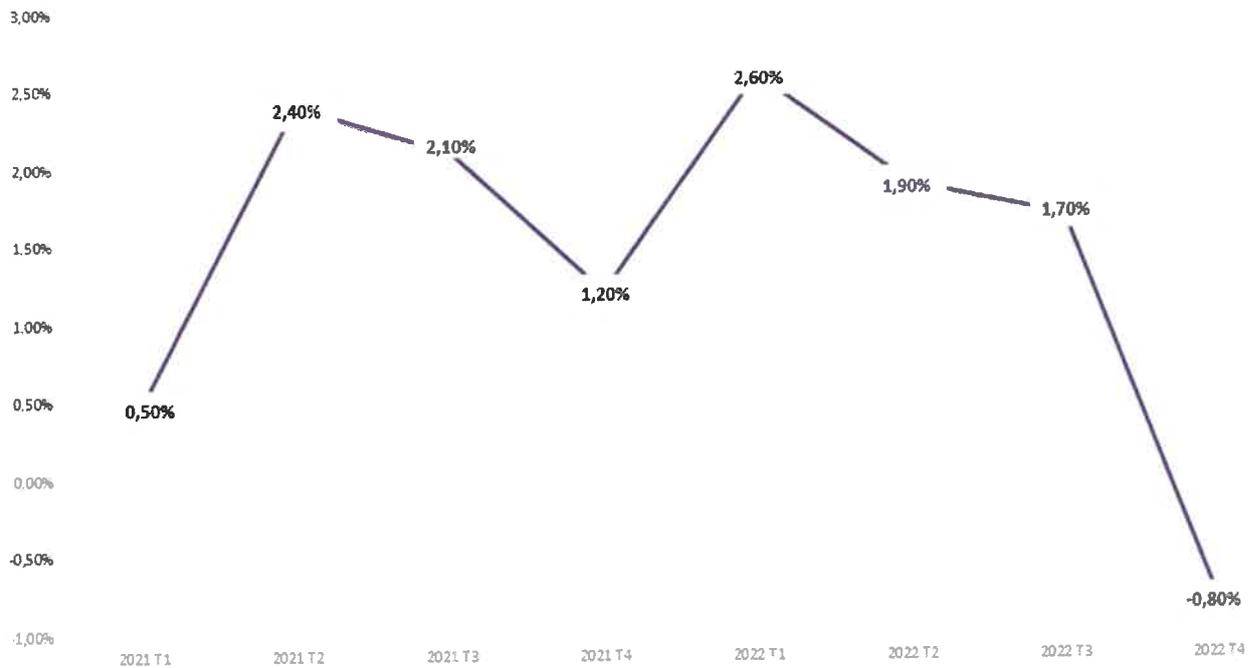
Fuente: INE, Elaboración Propia

Las principales causas de la subida continua de los precios han sido la escasez de viviendas y los elevados costes de construcción de estas (debido a la subida de los precios de las materias primas y la energía).

No obstante, si atendemos a la tasa de variación trimestral del precio de la vivienda (véase gráfico 12) podemos comprobar cómo ha habido una bajada significativa en el precio de la vivienda durante el último trimestre de 2022, esto se ha debido al aumento de los costes de financiación (véase gráfico 08) que ha conllevado una caída de la demanda (véase gráfico 13), y ha generado una caída del precio de la vivienda en el mercado inmobiliario español.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

GRÁFICO 12: TASA DE VARIACIÓN DEL ÍNDICE DEL PRECIO DE LA VIVIENDA TRIMESTRAL 2021 A 2022



Fuente: INE, Elaboración Propia

GRÁFICO 13: EVOLUCIÓN MENSUAL DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS (UNIDADES)



Fuente: INE, Elaboración Propia

El crecimiento del volumen de operaciones de compraventa del mercado inmobiliario español ha aumentado respecto al año 2021, hemos analizado el volumen de compraventas de viviendas durante el 2022 teniendo picos de venta máximos de 60.000 viviendas y picos mínimos de 43.000 viviendas (véase gráfico 13). Por su parte, el ahorro de los diferentes agentes y la recuperación económicos

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

moderada que ha vivido España ha hecho que el número de viviendas adquiridas por los consumidores haya aumentado pese a la subida de los precios de estas.

Otro referente a la hora de analizar el sector inmobiliario es el mercado del alquiler. Durante el año 2021 el precio medio del alquiler descendió de media un 4,5%. El teletrabajo ha hecho que los ciudadanos se marchen de las grandes ciudades a sus ciudades origen. A su vez también ha habido un número de personas que han cambiado la ciudad por destinos rurales. Al contrario que durante el 2021, en el 2022 el precio del alquiler ha aumentado alrededor del 8% debido a todas las circunstancias económicas anteriormente explicadas.

Analizando el mercado del alquiler español por Comunidades Autónomas, los precios se han visto incrementados alrededor de un 18% en las Islas Baleares, más de un 15% en la Comunidad Valenciana y entorno al 13% en Cataluña. Los lugares de España dónde el incremento del precio del alquiler ha sido menos notorio son La Rioja, con menos de un 2,5% y Castilla León y La Mancha con una subida de alrededor del 4%.

Respecto a las previsiones para 2023, se prevé que el coste de financiación para el acceso a la vivienda se siga encareciendo, haciendo que, por un lado, aumenten las barreras de entrada en el mercado de compraventa y, por lo tanto, se reduzca la demanda y, por otro lado, en el mercado del alquiler aumente en el medio plazo debido a la dificultad que tendrán los consumidores de rentas medias y bajas para la compra de una vivienda. Además de los costes de financiación, las tasas de ahorro de los hogares han venido reduciéndose drásticamente durante los últimos trimestres.

Respecto al mercado de oficinas, en Madrid, la contratación de oficinas ha aumentado un 30% respecto a 2021. En 2021 la contratación de oficinas aumentó un 29% entre Madrid y Barcelona, mientras que en 2022 en Barcelona la adquisición de oficinas se mantuvo constante y en Madrid ascendió hasta conformar el 30% total.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

**6. Situación actual de las SOCIMIs**

El pasado 1 de febrero de 2022 el Consejo de Ministros realizó la propuesta de la nueva ley de vivienda en España, la cual aún sigue en proceso de aprobación. Dicha ley establecerá el marco legal para diferentes ámbitos del sector inmobiliario como regulación de los desahucios, creación de la vivienda asequible, ayudas al acceso a la vivienda o limitación de los precios del alquiler. Dentro de este proyecto de ley, el gobierno reconoce competencias a las diferentes Comunidades Autónomas en materias relativas a la vivienda.

El mercado de alquiler es un mercado bastante complejo, pero se complicará aún más con la nueva ley de viviendas (aunque está en proyecto, se prevé que pueda entrar en vigor a lo largo del año 2023 o 2024). Las medidas a destacar para las SOCIMIs son la penalización a las viviendas vacías de los grandes propietarios, la creación de un bono para proporcionar ayudas a los jóvenes para pagar el alquiler y el establecimiento del precio máximo de los alquileres.

Las medidas más destacables son el impuesto sobre las viviendas vacías y el límite máximo del precio del alquiler, ya que son dos medidas que plantean incertidumbres a la hora de establecer los gravámenes e incentivos. Las medidas han sido planteadas en exclusiva para los propietarios que sean personas jurídicas, en este caso las SOCIMIs son el principal afectado de estas. La incertidumbre también viene generada por el hecho de que se ha dejado en manos de las Comunidades Autónomas una gran cantidad de decisiones que son notablemente relevantes, esto puede provocar un movimiento de los grandes propietarios hacia las Comunidades en las que las medidas les resulten más favorables.



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

**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 2022, la Sociedad explota los siguientes inmuebles:

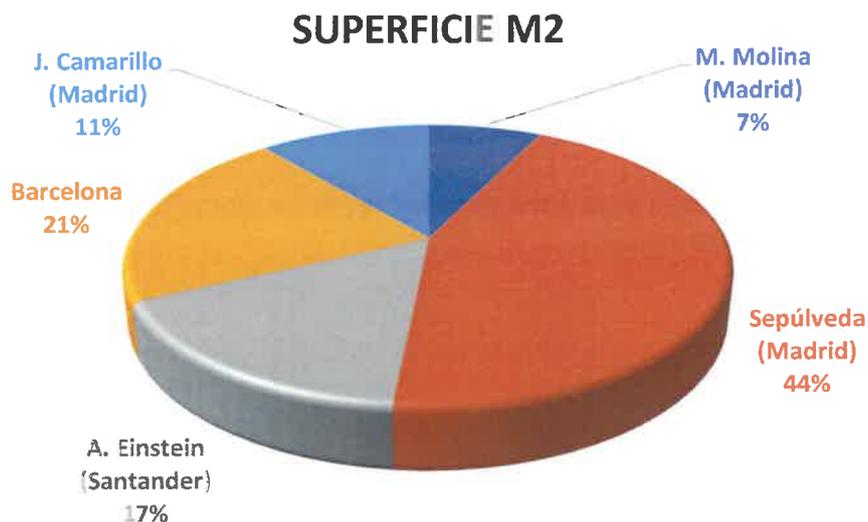
- Edificio de oficinas situado en la calle María de Molina 37 bis, Madrid
- Edificio de oficinas situado en la calle Sepúlveda, Alcobendas, Madrid.
- Complejo inmobiliario “Citiparq Ronda de Dalt” situado en la Carretera de Hospitalet nº147-149, de Cornellá de Llobregat, provincia de Barcelona.
- Edificio 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

**ACTIVIDAD DE NEGOCIO**

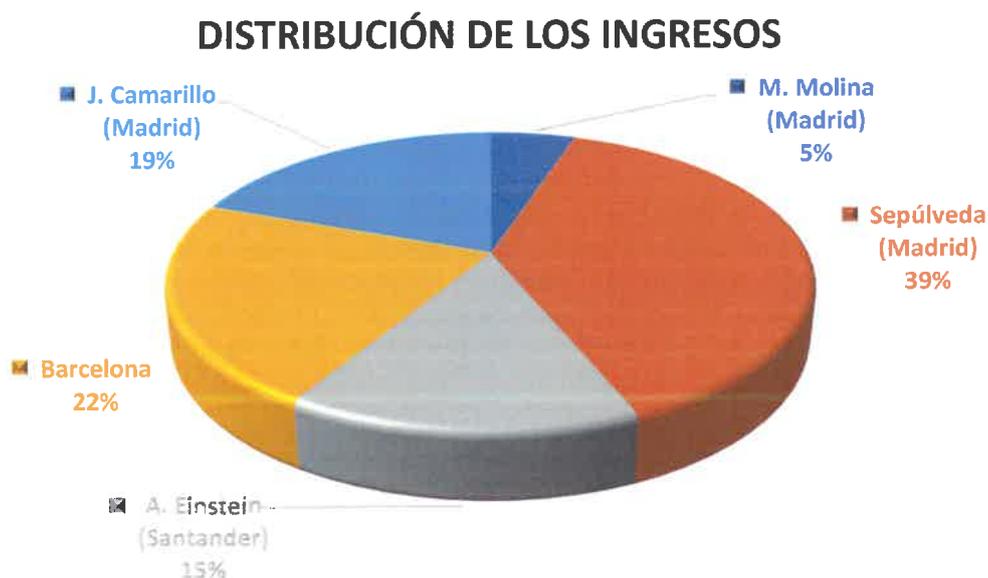
La actividad de JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. se centra principalmente en las operaciones de compra, alquiler y venta de propiedades inmobiliarias. Estas actividades incluyen, pero no se limitan a: el estudio, la preparación, la promoción, desarrollo y ejecución de todo tipo de inversiones 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 2022, 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
J. Camarillo (Madrid)	2.550

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**



Los ingresos por alquiler en el ejercicio 2022 han sido de 2,26 millones de euros, frente a 2,41 millones de euros en el ejercicio 2021, lo que supone una disminución de 6,24%, principalmente motivado por la reducción de la ocupación de inmueble sito en María de Molina (Madrid), el cual ha pasado de una ocupación del 43% al 0% al cierre del ejercicio (habiendo habido ocupación de enero a junio del presente ejercicio), y la reducción de los ingresos en el inmueble sito en Sepúlveda (Madrid), por la reducción de la ocupación que tuvo lugar en el ejercicio 2021. Esta disminución tan relevante, se ha visto compensada con los ingresos del inmueble sito en Julián Camarillo el cual se adquirió a finales del ejercicio 2021 y que ha tenido un reflejo en la cuenta de pérdidas y ganancias del presente ejercicio. La distribución de la cifra de negocios por propiedad ha sido la siguiente:



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

### TASA DE OCUPACIÓN

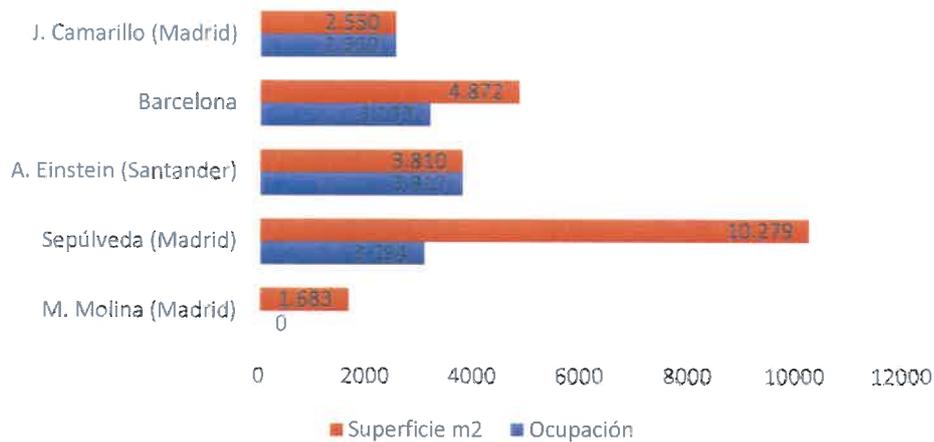
Nuestra tasa de ocupación de este año a cierre del ejercicio se ha visto afectada principalmente por la desocupación del edificio de María de Molina (Madrid).

Basado en el espacio disponible para el alquiler, los metros cuadrados arrendados a cierre del ejercicio 2022 es de 12.647 metros cuadrados (13.372 metros cuadrados a cierre del ejercicio 2021). Esto refleja una tasa de ocupación de 54,53% (57,65% al cierre del ejercicio 2021).

El Promedio Ponderado Restante del plazo de arrendamiento (Wault) a partir de 2022 se situó en 4,42 años.

	Ocupación	Superficie m2	%
M. Molina (Madrid)	0	1.683	0%
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



Se está llevando a cabo una remodelación integral del edificio situado en la calle María de Molina de Madrid, estimando la finalización de los trabajos para durante el segundo trimestre de 2023.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

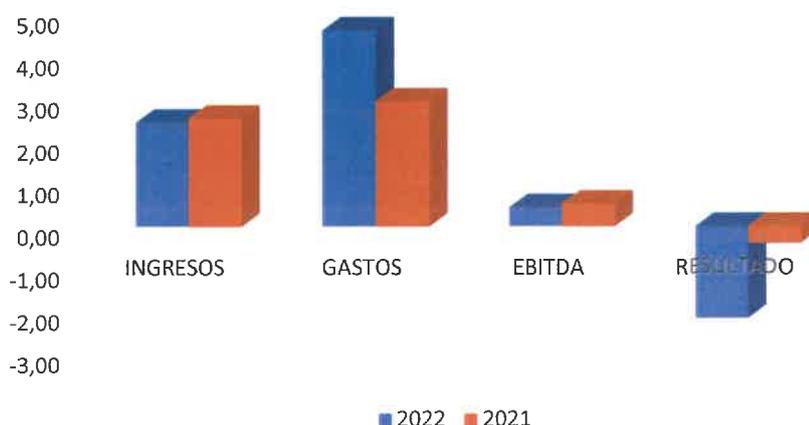
**RENDIMIENTO FINANCIERO**

En febrero de 2023 la Sociedad ha solicitado a un experto independiente la realización de tasaciones de sus propiedades, alcanzando dichas tasaciones un importe total de 49,40 millones de euros, lo que sitúa el Loan to Value corporativo a 31 de diciembre de 2022 en torno al 20,54%.

La deuda con entidades financieras se ha reducido en 0,71 millones de euros como consecuencia de la amortización de los préstamos hipotecarios.

Por último, en cuanto al EBITDA, se ha visto afectado por el descenso en la tasa de ocupación, pasando de 538 miles de euros en el ejercicio 2021 a 451 miles de euros en el ejercicio 2022.

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

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

A finales de 2022, el número total de empleados se ha situado en 9 empleados (9 en el ejercicio 2021)

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

**PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES**

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:

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	38	34
Ratio de operaciones pagadas	27	27
Ratio de operaciones pendientes de pago	74	169

	2022	2021
	Importe	Importe
Total pagos realizados	2.877.960	1.513.281
Total pagos pendientes	196.042	71.209

En relación con la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, se incluye un detalle del volumen monetario de los pagos a proveedores y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa sobre morosidad, así como el porcentaje que representa el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a proveedores:

	2022		2021	
	En plazo	% sobre total	En plazo	% sobre total
Pagos a proveedores (euros)	2.448.792	85%	1.405.706	93%
Número de facturas pagadas	1.098	90%	1.068	88%

**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:

**a) Riesgo de crédito**

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

límites individuales de crédito se establecen en función de las calificaciones internas y externas de acuerdo con los límites fijados siguiendo la política crediticia aprobada por la Dirección de la Sociedad.

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

**b) Riesgo de liquidez**

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

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

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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio 2022 y durante el ejercicio 2021, 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, una vez consideradas las coberturas contables a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Tipo de interés fijo	220.923	268.414
Tipo de interés variable	9.576.462	10.243.440
Total	<u>9.797.385</u>	<u>10.511.854</u>

No existe riesgo de tipo de cambio.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2022**

## **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:

<u>Acciones propias</u>	<u>Número</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Precio medio de adquisición</u>	<u>Coste total de adquisición</u>
Al cierre del ejercicio 2022	103.150	1,000	1,096	113.017

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 2022 y 2021, es el siguiente:

	<u>Acciones propias</u>
Acciones a 31.12.2020	90.090
Adquisiciones	5.009
Acciones a 31.12.2021	<u>95.099</u>
Adquisiciones	8.051
Acciones a 31.12.2022	<u><u>103.150</u></u>

## **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**

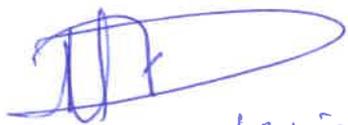
Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y, hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se conoce ningún hecho relevante que pudiera afectar de forma significativa a la información mostrada en las presentes cuentas anuales.

**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 2022.

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 42.

Madrid, 30 de marzo de 2023



WALID T. FAKHOURI

---

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



---

D.ª 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 2022.

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 42.

Madrid, 30 de marzo de 2023



D. Anwar 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 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 Plaza Pablo Ruiz Picasso 1- Edificio Torre Picasso- Planta 42, 28020 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<sup>a</sup>. María Gema Sanz Sanz (Consejera)
- D. Ignacio Aragón Alonso (Consejero)
- D. Ali Mohamed Ali Al-Agaad (Consejero y Secretario)
- IQBAL Europe Holdings,S.à. r.l.(Consejero)

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

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

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

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

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

a) Establecimiento de estrategias y objetivos

La 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.

### 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 control 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 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, ARMANEXT; 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.