

Madrid, 27 de octubre 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 (en adelante “BME Growth”), hace pública la siguiente información correspondiente al primer semestre del ejercicio 2023:

1. Informe de Revisión Limitada de Auditor Independiente sobre los Estados Financieros Intermedios a fecha 30 de junio de 2023.
2. Estados Financieros Intermedios sometidos a Revisión Limitada de Auditor Independiente a fecha 30 de junio de 2023.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores y también se podrá encontrar disponible en la página web de la Sociedad (<https://www.jabaholdings.com/inicio/>).

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS, SOCIMI, S.A.

D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri

Consejero Delegado

# Jaba I Inversores Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses  
terminado al 30 de junio de 2023

Incluye Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

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

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

**Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2023, la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2.a) de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

**Alcance de la revisión**

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

**Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2023, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

**Otras cuestiones**

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

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



Iñigo Martínez Aramendi

26 de octubre de 2023

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2023 Núm. 01/23/04635  
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
.....

Sello distintivo de otras actuaciones  
.....

**Estados Financieros  
Intermedios**

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

**Balance intermedio al  
30 de junio de 2023  
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	30.06.2023	31.12.2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>43.289.583</b>	<b>42.646.914</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>1.921.012</b>	<b>800.390</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		244.613	103.226
Inmovilizado en curso y anticipos		1.676.399	697.164
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>40.889.243</b>	<b>41.342.627</b>
Terrenos		22.426.539	22.426.539
Construcciones		17.474.343	17.820.806
Instalaciones técnicas, y otros		988.361	1.095.282
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>9</b>	<b>479.328</b>	<b>503.897</b>
Derivados	<b>15</b>	231.795	256.364
Otros activos financieros		247.533	247.533
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.528.711</b>	<b>1.835.642</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>10</b>	<b>393.088</b>	<b>116.522</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>9</b>	235.179	98.241
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>16</b>	157.909	18.281
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>446.451</b>	<b>163.728</b>
Derivados	<b>15</b>	157.771	163.728
Otros activos financieros	<b>22</b>	288.680	-
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>16.968</b>	<b>4.998</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>672.204</b>	<b>1.550.394</b>
Tesorería		672.204	1.550.394
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>44.818.294</b>	<b>44.482.556</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
	Nota	30.06.2023	31.12.2022
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>33.117.322</b>	<b>33.717.765</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>11</b>	<b>33.117.322</b>	<b>33.717.765</b>
<b>Capital</b>		<b>35.623.028</b>	<b>35.623.028</b>
Capital escriturado	<b>11 a)</b>	35.623.028	35.623.028
<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	<b>11 c)</b>	13.703	13.703
<b>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>11 d)</b>	<b>(119.069)</b>	<b>(113.017)</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(2.572.318)</b>	<b>(398.962)</b>
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(2.572.318)	(398.962)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>(563.865)</b>	<b>(2.173.356)</b>
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>15</b>	<b>389.566</b>	<b>420.092</b>
Operaciones de cobertura		389.566	420.092
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>9.837.660</b>	<b>9.309.371</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>12</b>	<b>9.837.660</b>	<b>9.309.371</b>
Deuda con entidades de crédito		9.475.865	8.947.577
Otros pasivos financieros		361.795	361.794
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.863.312</b>	<b>1.455.420</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>22</b>	<b>306.680</b>	<b>330.766</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>12</b>	<b>914.379</b>	<b>852.358</b>
Deuda con entidades de crédito		914.366	849.808
Otros pasivos financieros		13	2.550
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>14</b>	<b>642.253</b>	<b>272.296</b>
Acreedores varios	<b>12</b>	610.280	240.315
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>16</b>	31.973	31.981
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>44.818.294</b>	<b>44.482.556</b>

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.****Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia  
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el  
30 de junio de 2023  
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>	<b>7 y 18 a)</b>	<b>1.076.492</b>	<b>1.315.898</b>
Prestaciones de servicios		1.076.492	1.315.898
<b>Otros ingresos de explotación:</b>		<b>-</b>	<b>1.220</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	1.220
<b>Gastos de personal:</b>	<b>18 b)</b>	<b>66.977</b>	<b>(230.606)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(195.635)	(190.486)
Cargas sociales		(50.154)	(40.120)
Provisiones	<b>22</b>	312.766	-
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>18 c)</b>	<b>(777.831)</b>	<b>(650.530)</b>
Servicios exteriores		(652.129)	(526.506)
Tributos		(125.702)	(124.024)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>6 y 7</b>	<b>(476.482)</b>	<b>(462.677)</b>
<b>Otros resultados</b>	<b>22</b>	<b>(282.628)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(393.472)</b>	<b>(26.695)</b>
<b>Ingresos financieros:</b>			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		4.581	32.425
De empresas del grupo y asociadas	<b>20</b>	-	31.958
De terceros		4.581	467
<b>Gastos financieros:</b>		<b>(174.974)</b>	<b>(184.116)</b>
Por deudas con terceros	<b>12, 15</b>	(174.974)	(184.116)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(170.393)</b>	<b>(151.691)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(563.865)</b>	<b>(178.386)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(563.865)</b>	<b>(178.386)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(563.865)</b>	<b>(178.386)</b>

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 (expresado en euros)

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

	Nota	30.06.2023	30.06.2022
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	3	(563.865)	(178.386)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por valoración de activos y pasivos		(30.526)	375.870
Por coberturas de flujos de efectivos	15	(30.526)	375.870
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(594.391)	197.484
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</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 2022</b>	12	33.623.028	359.980	(105.485)	(2.906)	2.000.000	(396.056)	(240.111)	35.238.450
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	(178.386)	375.870	197.484
Operaciones con socios o propietarios:		2.000.000	-	(7.140)	-	(2.000.000)	-	-	(7.140)
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	-	(7.140)	-	-	-	-	(7.140)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	(112.625)	(396.056)	-	396.056	-	(7.140)
<b>SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2022</b>		35.623.028	359.980	(112.625)	(398.962)	-	(178.386)	135.759	35.428.794
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023</b>		35.623.028	359.980	(113.017)	(398.962)	-	(2.173.356)	420.092	33.717.765
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	(563.865)	(30.526)	(594.391)
Operaciones con socios o propietarios:		-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	-	(6.052)	-	-	-	-	(6.052)
Otras variaciones de patrimonio neto	3	-	-	-	(2.173.356)	-	2.173.356	-	-
<b>SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2023</b>		35.623.028	359.980	(119.069)	(2.572.318)	-	(563.865)	389.566	33.117.322

# JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

## Estado de Flujos de Efectivo intermedio correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 (expresado en euros)

	Nota	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(30.048)</b>	<b>219.658</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(563.865)</b>	<b>(178.386)</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		<b>622.789</b>	<b>623.279</b>
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	476.482	462.677
Variación de provisiones	22	(24.086)	8.911
Ingresos financieros (-)		(4.581)	(32.425)
Gastos financieros (+)		174.974	184.116
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>81.421</b>	<b>(73.544)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(276.566)	55.446
Otros activos corrientes (+/-)		(11.970)	5.734
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		369.957	(134.724)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(170.393)</b>	<b>(151.691)</b>
Pagos de intereses (-)		(174.974)	(184.116)
Cobros de intereses (+)		4.581	32.425
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(1.432.400)</b>	<b>179.337</b>
<b>Pagos por inversiones (-):</b>		<b>(1.432.400)</b>	<b>(320.663)</b>
Inmovilizado material	6	(1.143.720)	(286.448)
Otros activos financieros		(288.680)	(34.215)
<b>Cobros por desinversiones (+):</b>		<b>-</b>	<b>500.000</b>
Empresas del grupo y asociadas		-	500.000
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>584.258</b>	<b>(354.590)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(6.052)</b>	<b>(7.140)</b>
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(6.052)	(7.140)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>590.310</b>	<b>(347.450)</b>
Emisión:		1.000.000	-
Deudas con entidades de crédito (+)		1.000.000	-
Devolución y amortización de:		(409.690)	(347.450)
Deudas con entidades de crédito (-)		(407.154)	(338.869)
Otras deudas (-)		(2.536)	(8.581)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(878.190)</b>	<b>44.405</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.550.394	594.659
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		672.204	639.064

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

**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 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 tenían definido su objeto social de la misma manera que por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI. S.A.

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

**a) Imagen fiel**

Los estados financieros intermedios de Jaba I inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., compuestos por el balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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

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

Los presentes estados financieros intermedios han sido formulados por los Administradores de la Sociedad con el objeto de cumplir con el requerimiento de presentación de información financiera a 30 de junio de 2023 en el BME Growth.

Las cuentas anuales del ejercicio 2022, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 29 de junio de 2023.

### **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 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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 30 de junio de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.

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 SOCIMI, 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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

descrita anteriormente.

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

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

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, a partir del 1 de enero de 2021, la Sociedad 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 tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

Los presentes estados financieros intermedios 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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en los presentes estados financieros intermedios.

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

Si bien la Sociedad cumple los requisitos para formular estados financieros intermedios abreviados según lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, los mismos han sido preparados completos atendiendo a lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME Growth sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.

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

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

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

- Valoración de inversiones financieras

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

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

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

- Valoración de inversiones inmobiliarias

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

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

- Impuestos sobre beneficios

La Sociedad 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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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 30 de junio de 2023.

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

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 334.601 euros como consecuencia de las características propias de la empresa, ya que parte del inmovilizado se financia con deudas a corto plazo. Estas deudas se atienden con los ingresos previstos a corto plazo. Los Administradores de la Sociedad consideran que la actividad normal de la misma a lo largo del próximo ejercicio está garantizada. En consecuencia, al formular los estados financieros intermedios del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 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**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, además de las cifras correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, las correspondientes al período anterior, a excepción del balance intermedio que se presenta comparativo con las cifras correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

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

**3) Aplicación del resultado**

El 29 de junio de 2023 la Junta General de Accionista aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2022, consistente en el traspaso de 2.173.356 euros (pérdidas) de acuerdo al siguiente cuadro:

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



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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

Año	2022	2021	2020	2019	2018
Dividendo repartido	-	-	-	748.420	-

#### **4) Normas de registro y valoración**

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

##### **a) Inmovilizado intangible**

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

###### **a.1) Aplicaciones informáticas**

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

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

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

##### **b) Inmovilizado material**

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

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

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

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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

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

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

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

**c) Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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.

En el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material.

A cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, la Sociedad no ha registrado reversiones de deterioro de inversiones inmobiliarias, ya que los Administradores no han procedido a actualizar las valoraciones utilizadas en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 al considerar que los valores no han sufrido variaciones significativas.

La Sociedad realiza correcciones valorativas por deterioro como consecuencia de la actualización de las tasaciones anuales de los inmuebles.

**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 de este.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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 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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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 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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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 mediante la entrega de instrumentos de patrimonio en función de su valor razonable o a un precio fijado, estos son clasificados como pasivos financieros.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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 valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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.

Los gastos relacionados con la adquisición, enajenación o amortización de los instrumentos

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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:

- Existe una relación económica entre partida cubierta e instrumento de cobertura



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

- 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 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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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 2013, 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 1.a. de las presentes notas explicativas.

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en la nota 1.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).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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 Sociedad estaría 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 tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

**j) Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios 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.

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

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.

**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



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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.

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 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:



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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.

**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.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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

**5) Inmovilizado intangible**

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	Aplicaciones informáticas
<i>Valores brutos</i>	
Saldo al 01.01.21	8.311
Saldo al 31.12.21	8.311
Saldo al 30.06.22	8.311
<i>Amortización acumulada</i>	
Saldo al 01.01.21	(8.311)
Dotación a la amortización	-
Saldo al 31.12.21	(8.311)
Saldo al 30.06.22	(8.311)
Valor Neto Contable al 31.12.21	-
Valor Neto Contable al 30.06.22	-

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

A 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, todos los elementos del inmovilizado intangible se encuentran totalmente amortizados.



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

**6) Inmovilizado material**

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado maerial	Inmovilizado en curso y anticipos	Total inmovilizado material
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 01.01.22	238.203	30.323	268.526
Entradas	-	876.500	876.500
Salidas, bajas o reducciones	(777)	-	(777)
Traspasos	-	(209.659)	(209.659)
Saldo al 31.12.22	<u>237.426</u>	<u>697.164</u>	<u>934.590</u>
Entradas	164.485	979.235	1.143.720
Saldo al 30.06.23	<u>401.911</u>	<u>1.676.399</u>	<u>2.078.310</u>
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 01.01.22	(108.426)	-	(108.426)
Dotación a la amortización	(26.551)	-	(26.551)
Salidas, bajas o reducciones	777	-	777
Saldo al 31.12.22	<u>(134.200)</u>	<u>-</u>	<u>(134.200)</u>
Dotación a la amortización	(23.098)	-	(23.098)
Saldo al 30.06.23	<u>(157.298)</u>	<u>-</u>	<u>(157.298)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.22	<u>103.226</u>	<u>697.164</u>	<u>800.390</u>
Valor Neto Contable al 30.06.23	<u>244.613</u>	<u>1.676.399</u>	<u>1.921.012</u>

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 no existen elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

Dentro del epígrafe Inmovilizado en curso y anticipos, en el primer semestre del ejercicio 2023 se han producido altas por importe de 1.143.720 euros (a 31 de diciembre de 2022 876.500). Esas altas se corresponden principalmente a reformas realizadas en el edificio ubicado en calle María de Molina 37 bis, Madrid, y a reformas realizadas en sus actuales oficinas sitas en la Plaza de Pablo Ruíz Picasso nº 1, Madrid (nota 8)

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

**7) Inversiones inmobiliarias**

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas y otros	Total inmovilizado material
<b>Valores brutos</b>				
Saldo al 01.01.22	23.560.370	22.378.237	2.272.061	48.210.668
Entradas	-	-	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
Saldo al 30.06.23	23.560.370	22.576.145	2.300.620	48.437.135
<b>Amortización acumulada</b>				
Saldo al 01.01.22	-	(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)
Dotación a la amortización	-	(346.463)	(106.921)	(453.384)
Saldo al 30.06.23	-	(4.851.708)	(1.312.259)	(6.163.967)
<b>Corrección Valorativa</b>				
Saldo al 01.01.22	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	(1.133.831)	(250.094)	-	(1.383.925)
Saldo al 31.12.22	(1.133.831)	(250.094)	-	(1.383.925)
Saldo al 30.06.23	(1.133.831)	(250.094)	-	(1.383.925)
<b>Valor Neto Contable al 31.12.22</b>	22.426.539	17.820.806	1.095.282	41.342.627
<b>Valor Neto Contable al 30.06.23</b>	22.426.539	17.474.343	988.361	40.889.243

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 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 provisionados al momento de la adquisición por un importe de 106.000 euros.

En el ejercicio 2022 se produjeron traspasos por importe de 209.659 euros (nota 6) y altas por importe de 16.808 euros 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. En el ejercicio de seis meses terminados el 30 de junio de 2023

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

no se han producido altas.

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

A 30 de junio de 2023, las inversiones inmobiliarias han aportado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 956.577 euros (1.267.876 euros a 30 de junio de 2022) (nota 18.a).

Asimismo, en el ejercicio de 6 meses terminados el 30 de junio de 2023 se han reconocido ingresos por 119.915 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 (48.022 euros en el ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022).

El número de metros cuadrados alquilados al 30 de junio de 2023 representa un 54,5% del total de las oficinas disponibles para su alquiler en los edificios (55,17 % en 2022).

El importe de los cobros futuros mínimos por los contratos de arrendamientos firmados al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	30.06.23	31.12.2022
Menos de 1 año	1.602.124	1.616.325
Entre 1 y 5 años	3.405.875	4.003.862
Más de 5 años (*)	171.685	355.562
Total	<u>5.179.685</u>	<u>5.975.749</u>

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

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

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 no existen elementos totalmente amortizados y que se encuentren en uso.

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

Los Administradores de la Sociedad han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2023 la estimación del valor de las mismas que se incluyen en las valoraciones antes mencionadas, y que son superiores al importe registrado en libros. A continuación, se detalla un resumen de las citadas valoraciones:



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

Ubicación del inmueble	Tasación 2022	VNC al 30 de junio de 2023	Método de Valoración	Tasa de Actualización	Años actualizados
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	12.040.000	6.806.985	Comparables en renta	4,00%	-
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	18.060.000	17.927.606	Comparables en renta	6,25%	-
Complejo inmobiliario situado en Barcelona	7.910.000	5.875.070	Comparables en renta	6,75%	-
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	5.633.000	4.567.534	Descuento de flujos de caja	8,00%	4 años + su valor terminal
Edificio situado en la calle Julián Camarillo, Madrid	5.760.000	5.712.047	Comparables en renta	6,25%	-
<b>Total</b>	<b>49.403.000</b>	<b>40.889.243</b>			

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 ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022 se procedió a registrar un deterioro por importe de 1.383.925 euros que se mantiene a fecha de 30 de junio de 2023.

**8) Arrendamiento operativo**

Las cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas con los arrendadores, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, son las siguientes:

	Cuotas pendientes	
	2023	2022
Menos de un año	256.381	235.016
Entre uno y cinco años	1.281.905	1.046.889
Más de cinco años	-	256.381
	<u>1.538.286</u>	<u>1.538.286</u>

La Sociedad, con fecha 1 de febrero de 2022 firmó 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.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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

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

	30.06.2023		31.12.2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Inversiones financieras	247.533	-	247.533	-
Derivados (nota 15)	231.795	157.771	256.364	163.728
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	235.179	-	98.241
Otros activos financieros	-	288.680	-	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>479.328</b>	<b>681.630</b>	<b>503.897</b>	<b>261.969</b>

**a) Clasificación por vencimientos**

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

**Clasificación por vencimiento**

	2024	2025	2026	2027	2028	Resto	Total
Créditos a empresas del grupo	-	91.768	-	-	-	155.765	247.533
Depósitos y fianzas constituidas	446.451	231.795	-	-	-	-	678.246
Otros deudores	235.179	-	-	-	-	-	235.179
	681.630	323.563	-	-	-	155.765	1.160.958

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

**Clasificación por vencimiento**

	2023	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Inversiones financieras	-	91.768	-	-	-	155.765	247.533
Depósitos y fianzas constituidas	163.728	90.780	165.584	-	-	-	420.092
Otros deudores	98.241	-	-	-	-	-	98.241
	261.969	182.548	165.584	-	-	155.765	765.866

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	30.06.23	31.12.22
Deudores varios	235.179	98.241
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 16)	157.909	18.281
<b>Total</b>	<b>393.088</b>	<b>116.522</b>

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 no se han producido correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

**11) Fondos Propios**

**a) Capital social**

El capital social asciende a 35.623.028 euros (35.623.028 euros a 31 de diciembre de 2022), 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 llevó 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 30 de junio de 2023 con una participación superior al 5% es el siguiente:

	<u>% de participación</u>
	<u>2023</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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 esta reserva no se encontraba completamente constituida, y asciende a un importe de 315.895 euros.

**c) Reserva voluntarias**

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene 30.382 euros de reservas voluntarias, así como 13.703 euros de reserva por ajustes de la fusión a la que se hace mención en la nota 1.



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

**d) Acciones propias**

Las acciones propias en poder de la Sociedad a 30 de junio de 2023 son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
A 30 de junio de 2023	108.151	1,000	1,101	119.069

Las acciones propias en poder de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 eran las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
A 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 al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

	<u>Acciones propias</u>
<b>Acciones a 31.12.2021</b>	95.099
Adquisiciones	8.051
<b>Acciones a 31.12.2022</b>	<b>103.150</b>
Adquisiciones	5.001
<b>Acciones a 30.06.2023</b>	<b>108.151</b>

**e) Ganancias por acción**

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

Concepto	30.06.23	31.12.22
Beneficio atribuible a accionistas	(659.951)	(2.173.356)
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	35.623.028	35.519.878
Ganancias por acción de las actividades continuadas (euros)		
- básicas	(0,019)	(0,061)
- diluidas	-	-
Ganancias por acción de las actividades interrumpidas (euros)		
- básicas	-	-
- diluidas	-	-

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

**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 19):

	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b><u>Deudas a largo plazo</u></b>		
Deudas con entidades de crédito	9.475.865	8.947.577
Fianzas y depósitos l/p recibidos	361.795	361.794
<b>Total no corriente</b>	<b>9.837.660</b>	<b>9.309.371</b>
<b><u>Deudas a corto plazo</u></b>		
Proveedores y acreedores	610.280	240.315
Deudas con entidades de crédito	914.366	849.808
Otras deudas a corto plazo	13	2.550
<b>Total corriente</b>	<b>1.524.659</b>	<b>1.092.673</b>

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	843.912	929.392	955.959	953.428	5.793.174	9.475.865
Fianzas y depósitos recibidos a l/p	57.267	29.147	159.285	-	116.096	361.795
	<u>843.912</u>	<u>958.539</u>	<u>955.959</u>	<u>953.428</u>	<u>5.793.174</u>	<u>9.837.660</u>

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2022 es el siguiente:

	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	799.010	845.332	874.468	903.021	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>-</u>	<u>5.641.841</u>	<u>9.309.371</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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se encontraba vivo el préstamo que se encuentra garantizado mediante la hipoteca sobre los edificios situados en la calle María de Molina, en la calle Julián Camarillo y en la calle Albert Einstein.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

El detalle a 30 de junio de 2023 y al cierre del ejercicio 2022 es el siguiente:

Entidad	Préstamo	Deuda pendiente de pago 30.06.2023	Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
Banco Santander	7.150.000	4.788.786	4.338.932	449.854	08/11/2032	Euribor +2%	116.985
Banco Santander	5.000.000	4.408.913	4.058.913	350.000	16/12/2033	Euribor +2%	98.550
Banco Santander	235.000	192.532	134.782	57.750	14/09/2026	2,25%	2.353
Bankinter	1.000.000	1.000.000	943.238	56.762	09/02/2029	Eurivor +3,26%	21.967
<b>Total</b>	<b>13.385.000</b>	<b>10.390.231</b>	<b>9.475.865</b>	<b>914.366</b>			<b>239.854</b>

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>

El detalle de los préstamos suscritos es el siguiente:

- Préstamo ICO de 1.000.000 euros suscrito con Bankinter con fecha 9 de febrero de 2023 con vencimiento 9 de febrero de 2029, a un tipo de interés Euribor +3,26%
- 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 7.150.000 euros suscrito con BSCH con fecha 8 de noviembre de 2017 a pagar en cuotas mensuales durante 15 años a un tipo de interés variables de Euribor +2%. El importe se ha destinado a:
  - i. Cancelar la parte pendiente de amortizar del préstamo hipotecario sobre el edificio situado en la calle María de Molina 37 bis (Madrid) que ascendía a 3.300.000 euros, incluyendo los costes de cancelación de la deuda.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

- 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 30 de junio de 2023 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.

Asimismo, con fecha 19 de enero de 2022, la Sociedad suscribió un préstamo de 75.000 euros con el Banco Santander con un tipo de interés del 2,75% que al cierre del ejercicio 2022 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 16.994 euros (17.591 euros a 30 de junio de 2022).

### **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:

#### **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.



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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

**b) Riesgo de liquidez**

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

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

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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo de 6 meses terminado al 30 de junio de 2023 y durante el ejercicio 2022, los recursos ajenos de la Sociedad a tipo de interés variables estaban denominados en euros.

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

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

La estructura de deuda bancaria al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, una vez consideradas las coberturas contables a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	30.06.23	31.12.22
Tipo de interés fijo	192.532	220.923
Tipo de interés variable	10.197.699	9.576.462
Total	<u>10.390.231</u>	<u>9.797.385</u>

No existe riesgo de tipo de cambio.



**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

**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	30.06.2023	31.12.22
<u>Pasivos financieros a coste amortizado:</u>		
Acreedores varios	610.280	240.315
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 16)	31.973	31.981
<b>Total</b>	<b>642.253</b>	<b>272.296</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:

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	33	38
Ratio de operaciones pagadas	35	27
Ratio de operaciones pendientes de pago	21	74
	2023	2022
	Importe	Importe
Total pagos realizados	2.250.258	2.877.960
Total pagos pendientes	428.937	196.042

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:

	2023		2022	
	En plazo	En plazo	En plazo	% sobre total
Pagos a proveedores (euros)	2.201.327	98%	2.448.792	85%
Número de facturas pagadas	550	86%	1.098	90%

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

**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 han contratado determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle:

- El 8 de noviembre de 2017, la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario suscrito con Banco Santander (ver nota 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 30 de junio de 2023 es positivo en 157.771 euros (positivo en 173.498 euros a 31 de diciembre de 2022). Los Administradores consideran que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registra la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 30 de junio de 2023 se incrementa el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 157.771 euros, registrándose la contrapartida en el epígrafe de “Inversiones financieras a corto plazo”.

	30.06.23	
	Nominal vivo	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,25%)	4.996.658	157.771
	4.996.658	157.771

- 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 30 de junio de 2023 es positivo en 231.795 euros (positivo en 246.594 euros a 31 de diciembre de 2022). Los Administradores consideran que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registra la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 30 de junio de 2023 se incrementa el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 231.795 euros, registrándose la contrapartida en el epígrafe de “Inversiones financieras a largo plazo”.

	30.06.23	
	Nominal vivo	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 0,5%)	3.393.750	231.795
	3.393.750	231.795

Los intereses devengados por los instrumentos de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2023 ascienden a 81.874 euros positivos (57.888 euros negativos a 30 de junio de 2022).

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.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

**a) Cobertura de flujos de efectivo**

El detalle de las coberturas de flujos de efectivo, vigentes a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

30.06.2023							
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	-	231.795	-
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo	6.070.350	2024	-	157.771	-

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	-

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

	30.06.2023	31.12.2022
Importe reconocido en patrimonio neto.- Beneficio / (pérdida)	389.566	420.092
	389.566	420.092

**16) Situación fiscal**

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

30.06.2023		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	151.155	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	22.686
Organismos de la Seguridad Social	-	9.287
Por conceptos diversos	6.754	-
	157.909	31.973

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

31.12.2022		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	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	-
	18.281	31.981

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 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 los estados financieros intermedios adjuntos.

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

Régimen fiscal especial SOCIMI:

La Sociedad al cumplir los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, el 30 de septiembre de 2014 se acogió al régimen fiscal especial de SOCIMIS, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el impuesto sobre sociedades.

**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.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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, respectivamente, no tributando al tipo general de gravamen.

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

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas.

- 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

	30.06.2023	30.06.2022
Ingresos por arrendamientos	1.076.492	1.315.898
	1.076.492	1.315.898

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

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 30 de junio de 2023 está compuesto, fundamentalmente, por las rentas obtenidas por esta actividad de arrendamiento, y la refacturación a los arrendatarios de los costes asociados al uso y disfrute de las propiedades (impuestos locales, suministros, gastos de comunidad...). Al 30 de junio de 2023 el desglose por inmueble de los ingresos por arrendamiento de los cinco inmuebles descritos en la nota 7 es como sigue:

Ubicación del Inmueble	30.06.2023	30.06.2022
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	1.056	100.358
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	304.011	579.944
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	179.396	164.752
Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	270.058	232.830
Edificio situado en calle Julián Camarillo, Madrid	202.056	189.991
	956.577	1.267.876

Asimismo, la Sociedad ha obtenido rentas que ascienden a 119.915 euros procedentes del subarrendamiento del local y plaza de aparcamiento situadas en el edificio Torre Picasso, sito en la Plaza de Pablo Ruiz Picasso nº 1, derivadas del contrato formalizado con CLAUDE HOTELS, S.L. y WALID FAKHOURI INVESTMENTS, S.L. el 1 de febrero de 2022 (nota 7 y 20) (48.022 euros en el ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022).

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

**b) Gastos de personal**

Su desglose es el siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
Sueldos, salarios y asimilados	195.635	190.486
Seguridad Social	50.154	40.120
Provisiones (nota 22)	(312.766)	-
	(66.977)	230.606

El número medio de personas empleadas a 30 de junio de 2023 y a 30 de junio de 2022, detallado por categorías, es el siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
Alta Dirección	1	1
Otros	9	9
<b>Total</b>	10	10

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del 30 de junio de 2023 y a 30 de junio de 2022, detallado por categorías, es el siguiente:

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

Categorías	2023		2022	
	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.

**c) Otros gastos de explotación**

	30.06.2023	30.06.2022
Arrendamientos y canones	184.064	68.357
Reparaciones y conservación	217.378	231.821
Servicios profesionales independientes	141.471	142.778
Transportes	496	170
Primas de seguros	14.344	19.734
Servicios bancarios y similares	5.285	2.588
Publicidad,propaganda y relac. públicas	-	276
Suministros	74.934	47.829
Otros servicios	14.157	12.953
Tributos	125.702	124.024
<b>TOTAL</b>	<b>777.831</b>	<b>650.530</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 “Inversiones Inmobiliarias” (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. y Walid Fakhouri Investments, S.L. al tener administradores comunes.

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, no hay saldos con partes vinculadas.

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 habiéndose amortizado anticipadamente a cierre del ejercicio 2022 la totalidad del crédito más intereses. Su vencimiento era a 3 años, con fecha de

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

finalización 3 de junio de 2023, sin periodo de carencia, y con un tipo de interés es del 3% capitalizable trimestralmente.

El detalle de las transacciones con partes vinculadas al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Prestación de servicios</b>	<b>119.915</b>	<b>48.022</b>
-Walid Fakhouri Investments, S.L.	64.151	25.865
- Claude Hotels, S.L.	55.765	22.157
<b>Ingresos financieros</b>	<b>-</b>	<b>31.958</b>
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	-	31.958

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 de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023, los Administradores han percibido una retribución total por su cargo por importe de 30.000 euros (36.000 euros a 30 de junio de 2022). Adicionalmente, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (presidente del Consejo y Consejero Delegado) que ha sido contratado por la Sociedad y desempeña el cargo de Alta Dirección de la Sociedad, no ha recibido retribución en 2023 ni en 2022 por sus servicios.

Esta retribución se compone de los siguientes conceptos e importes:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Dietas	30.000	36.000
	<u>30.000</u>	<u>36.000</u>

Al 30 de junio de 2023 y 2022 no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto al personal de alta dirección ni los administradores.

Los Administradores de la Sociedad no han percibido remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, ni indemnizaciones, ni tienen concedidos créditos ni anticipos. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejecutar.

La Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil de Administradores cuyo coste anual asciende a 3.122 euros.

## **Operaciones con Administradores**

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

## **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 estimaba que la cuantía de la demanda en cuanto a salarios de tramitación y cuotas de la seguridad social fuera por importe de 389.265 euros, mientras que, en cuanto a la indemnización adicional por daños y perjuicios, lo sea por un importe de

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**  
**Notas explicativas a los estados financieros intermedios**  
**al 30 de junio de 2023**

187.515 euros. La Sociedad a cierre del ejercicio 2022 tenía provisionado por ello un importe de 330.766 euros. Con fecha 6 de octubre de 2023 se ha llegado a un acuerdo entre las partes, acordando el pago por parte de la Sociedad de 18.000 euros, habiendo reconocido a cierre del ejercicio cerrado a 30 de junio de 2023 un exceso de provisión por importe de 312.766 euros.

Adicionalmente, la Sociedad tiene abierto un procedimiento procesal civil para la que ya existe una sentencia condenatoria en primera instancia, donde se reclama una comisión por intermediación en relación a la venta del edificio de Arturo Soria, por importe de 280.000 euros. Con fecha 15 de junio de 2023 la Sociedad ha procedido a consignar en la cuenta del Juzgado 288.680 euros correspondiente a la cantidad demandada más intereses hasta la fecha. Con fecha 13 de julio de 2023 se desestima la oposición formulada por la Sociedad procediéndose a la entrega al ejecutante de la cantidad consignada, habiendo la Sociedad reconocido un activo por dicho importe registrado dentro del epígrafe “otros activos financieros” del activo corriente del balance y una provisión por el mismo importe, reconocida dentro de “otros resultados” de cuenta de pérdidas y ganancias. Los Administradores consideran que existe un riesgo posible en cuanto a que dicha sentencia termine siendo efectiva.

A continuación, incluimos un detalle del movimiento de las provisiones a cierre del periodo finalizado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022:

	<u>Importe</u>
Provisiones a 1 de enero de 2022	249.855
Dotación de provisión	80.911
Provisión a 31 de diciembre de 2022	330.766
Dotación de provisión	288.680
Exceso de provisión	(312.766)
Provisión a 30 de junio de 2023	306.680

### **Otra información**

Remuneración del ejercicio a los auditores: los honorarios profesionales correspondientes al período de 6 meses del 2023 ascienden a 7.150 euros (6.500 euros para el periodo de 6 meses de 2022). En el ejercicio 2022, los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2022 ascendieron a 15.850 euros, así como 3.300 euros por otros conceptos (14.425 euros y 3.000 euros, respectivamente, en el ejercicio 2021).

Avales: A 30 de junio de 2023 la sociedad ha renovado el aval bancario por un importe de 168.505 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.

### **23) Hechos posteriores al cierre**

Con posterioridad al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, excepto por lo indicado en la nota 22, no se han producido hechos relevantes que indicar.

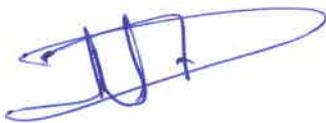


**FORMULACIÓN LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS POR LOS ADMINISTRADORES**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. han formulado los estados financieros intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y notas explicativas) de la Sociedad correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023.

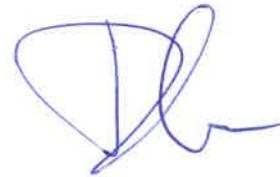
Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria, que se extiende en las páginas número 1 a 42.

Madrid, 19 de octubre de 2023



---

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



---

**D. Ignacio Aragón Alonso**  
Consejero



---

**D.ª Mª Gema Sanz Sanz**  
Consejera

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. han formulado los estados financieros intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y notas explicativas) de la Sociedad correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023.

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, 19 de octubre de 2023

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

**D. Ali Mohamed Ali Al-Aggad**  
Secretario Consejero