

Documento informativo de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (MAB-SOCIMI), de la totalidad de las acciones de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.



Marzo 2016

Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, de las acciones de la Sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. El Documento Informativo de Incorporación ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario contenido en el Anexo 1 de la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, por la que se aprueba el texto refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el MAB de acciones emitidas por Empresas en Expansión, y la Circular del MAB 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) cuyas acciones se incorporen al Mercado. Designándose a Armabex Asesores Registrados, S.L., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, y la Circular del MAB 10/2010, 4 de enero.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo de Incorporación.

Se recomienda al inversor leer íntegramente y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Marzo 2016

Armabex Asesores Registrados, S.L con domicilio social en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y provista de N.I.F. número B-85548675, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 26097, Folio 120, Hoja M-470426, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil, y a los efectos previstos en el apartado quinto B, 1º y 3º y C, de la Circular del MAB 10/2010, de 4 de enero, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil.

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado Alternativo Bursátil.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en la preparación y redacción del Documento Informativo de Incorporación exigido por la Circular del MAB 2/2014, 24 de enero, por la que se aprueba el texto refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión, y la Circular del MAB 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) cuyas acciones se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil.

Tercero. Ha revisado la información que la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. ha reunido y publicado y entiende que cumple con las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en lo que se refiere a los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones asumidas por razón de su incorporación en el Mercado Alternativo Bursátil, así como en la mejor forma de tratar tales hechos y evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

ÍNDICE.....	3
0 INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN.....	8
1 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA AL EMISOR Y SU NEGOCIO	19
1.1 Persona o personas físicas responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	19
1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad.....	19
1.3 Identificación completa de la Sociedad y objeto social	20
1.4 Breve exposición sobre la historia de la Sociedad, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.....	21
1.4.1 Nombre legal y comercial.....	21
1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad	21
1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI	26
1.6 Descripción general del negocio del emisor. Actividades que desarrolla. Características de sus servicios. Posición en los mercados en los que opera	26
1.6.0 Descripción general del negocio del emisor.	26
1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, posición en los mercados en los que opera.	27
1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	29
1.6.3. Información Fiscal	29
1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.	36
1.6.5 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.....	37
1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.....	48
1.8 En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	49
1.9 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)	49
1.10 Principales inversiones del emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas hasta la fecha del Documento.	52
1.10.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de agosto 2015.	52

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Marzo 2016

1.10.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento informativo.....	53
1.11 Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor.....	53
1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor.	55
1.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.	55
1.14 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	58
1.14.1 Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.	62
1.14.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	62
1.14.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.	63
1.15 Información relativa a los Administradores y Altos Directivos del Emisor	63
1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores)	63
1.15.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos.....	72
1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.	74
1.16 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica	75
1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital	75
1.18 Información relativa a operaciones vinculadas.....	76
1.18.1 Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.....	76
1.18.2 Operaciones realizadas con accionistas significativos	77
1.18.3 Operaciones realizadas con administradores y directivos.....	79
1.18.4 Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del mismo grupo	79
1.19 Información Financiera del Emisor.....	81
1.19.1 Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios.....	81

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Marzo 2016

1.19.2	En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informara de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.....	99
1.19.3	Descripción de la política de dividendos	100
1.19.4	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre la sociedad.	100
1.20	Factores de riesgo	100
1.20.1.	Riesgos asociados a la financiación de la Sociedad y sus Vehículos de Inversión.....	101
1.20.2	Riesgos vinculados a la actividad del Emisor.....	103
1.20.3	Riesgos asociados al sector inmobiliario	106
1.20.4.	Riesgos asociados a las acciones de la compañía.....	107
2	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.....	110
2.1	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones.....	110
2.2	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación en el Mercado que se haya realizado y de su resultado.....	110
2.3	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan, incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	110
2.4	En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI	112
2.5	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....	112
2.6	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI	113
2.7	Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos para-sociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad	113
2.8	Descripción del funcionamiento de la Junta General	114
2.9	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	119
3	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	121
4	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	122
4.1	Información relativa al Asesor Registrado	122
4.2	Declaraciones o Informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	122

4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI.....	123
ANEXOS	124
ANEXO 1.- Informe de valoración independiente de las acciones de JABA I SOCIMI, realizado por Aguirre Newman	124
ANEXO 2.- Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 junto con los informes de auditoría de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.....	124
Cuentas anuales consolidadas al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, junto con los informes de auditoría de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A	124
Informe de revisión limitada sobre los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2015 de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A	124
Informe de revisión limitada sobre los estados financieros intermedios consolidados a 31 de agosto de 2015 de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.....	124

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Marzo 2016

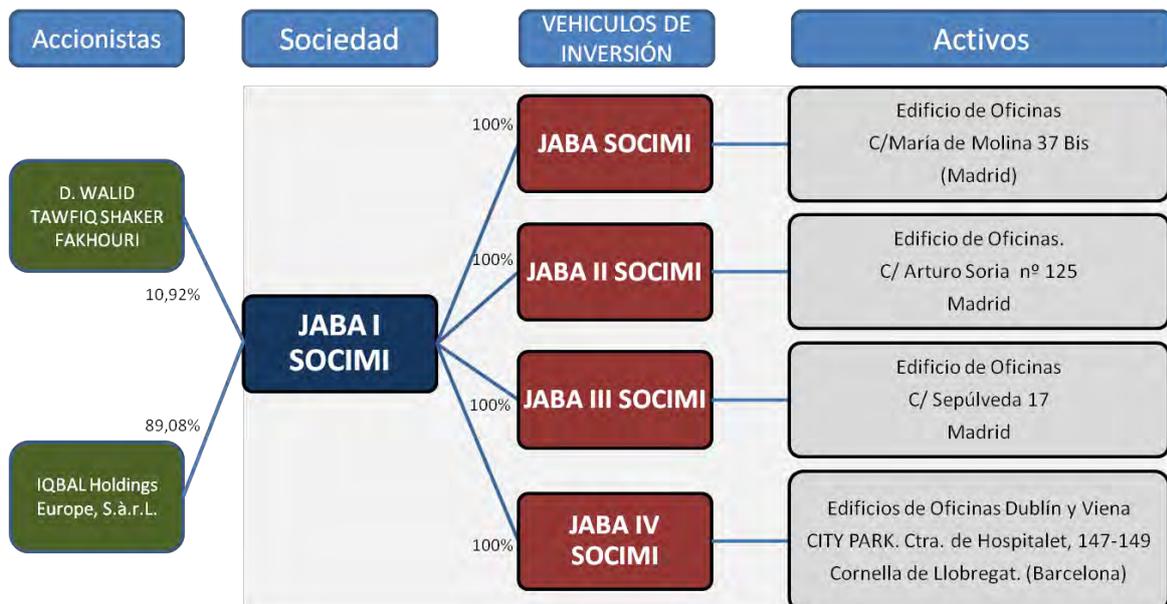
GLOSARIO.

JABA I	JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S L
JABA	JABA INVERSIONES INMOBILIARIAS S L U
JABA II	JABA II INVERSIONES INMOBILIARIAS S L U
JABA III	JABA III INVERSIONES INMOBILIARIAS S L U
JABA IV	JABA IV INVERSIONES INMOBILIARIAS S L U
JABA I SOCIMI	JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S A
El Emisor	JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S A
La Sociedad	JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S A
JABA SOCIMI	JABA INVERSIONES INMOBILIARIAS S L U
JABA II SOCIMI	JABA II INVERSIONES INMOBILIARIAS S L U
JABA III SOCIMI	JABA III INVERSIONES INMOBILIARIAS S L U
JABA IV SOCIMI	JABA IV INVERSIONES INMOBILIARIAS S L U
Grupo	JABA I SOCIMI, JABA SOCIMI, JABA II SOCIMI, JABA III SOCIMI, JABA IV SOCIMI.
DIIM	Documento Informativo de Incorporación al Mercado
NAV	Net Asset Value
DFC	Descuento de Flujos de Caja
CMP	Coste Medio Ponderado
WACC	Weighted Average Cost of Capital
VAN	Valor Actualizado Neto
SBA	Superficie Bruta Alquilable

0 INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN.

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 2/2013 de 15 de febrero del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (en adelante indistintamente “**JABA I SOCIMI**”, “**JABA I**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) ha encargado a Aguirre Newman Madrid, S.A.U. (en adelante “**Aguirre Newman**”), una valoración independiente de su negocio. En aras de dicho encargo, Aguirre Newman ha emitido en el mes de noviembre de 2015 un informe de valoración del negocio de JABA I SOCIMI, a fecha 31 de agosto de 2015, una copia del cual se adjunta como **Anexo 1** a este Documento Informativo de Incorporación (en adelante, el “**Documento informativo**”, el “**Documento**” o “**DIIM**”). El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe de Aguirre Newman.

Es importante destacar que en el momento de su incorporación JABA I SOCIMI es Sociedad dominante del Grupo JABA Inversiones Inmobiliarias (en adelante el “**Grupo**” o “**Grupo JABA**”), poseyendo el 100% del capital del resto de sociedades que conforman el grupo de acuerdo con el siguiente esquema societario:



Aguirre Newman, de acuerdo con la información disponible y su entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la sociedad, ha considerado que el método más adecuado para la valoración y estimación de un rango posible de valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad es el Descuento de Flujos de Caja (DFC) libres futuros, ya que es un

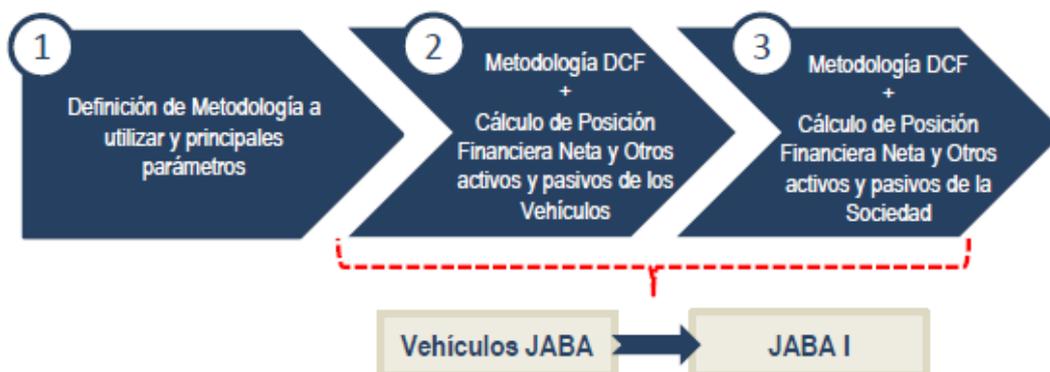
criterio internacionalmente aceptado en valoración de sociedades y especialmente en la valoración de sociedades inmobiliarias, cumpliendo de esta forma con lo señalado en el punto 4 de la Circular 2/2013.

Una valoración de estas características implica un alto grado de complejidad, puesto que durante la realización del trabajo es necesario analizar cuidadosamente numerosos factores relacionados, directa o indirectamente, con la actividad de la Sociedad y de los Vehículos. De entre estos factores algunos de los cuales se han fundamentado para la fijación de determinados parámetros subjetivos necesarios para la realización de dicha valoración, cabe destacar algunos como:

- La situación general de la Economía, la situación específica del sector y la posición de las compañías en dicho sector.
- La naturaleza de los negocios de los Vehículos, los riesgos que les afectan, su evolución histórica y su situación financiera.
- Las expectativas de la Dirección de la Sociedad en relación con sus posibilidades de desarrollo futuro.
- La estructura de capital de la Sociedad y de los Vehículos y su correlación con respecto al mercado.
- La existencia de otros activos y pasivos no afectos a los negocios de la Sociedad y de los Vehículos.

Por tanto Aguirre Newman ha estructurado su análisis de la siguiente forma:

1. Definición de la Metodología de valoración a utilizar y principales parámetros
2. Valoración por DCF + Cálculo de Posición Financiera Neta y otros activos:
 - a. De los Vehículos de Inversión (JABA SOCIMI, JABA II SOCIMI, JABA III SOCIMI y JABA IV SOCIMI)
 - b. De la Sociedad (JABA I SOCIMI)



En el esquema anterior podemos observar que se utiliza metodología DCF, tanto para la Sociedad (JABA I SOCIMI) como para los Vehículos de Inversión en el que participa la Sociedad en un 100%: JABA SOCIMI, JABA II SOCIMI, JABA III SOCIMI y JABA IV SOCIMI

DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE VALORACION:

1 Descuento de Flujos de Caja

El descuento de flujos de caja libres futuros es un método de valoración aceptado de manera general por el mercado y los expertos en valoración, tanto desde un punto de vista teórico como práctico.

Este método incorpora de forma eficaz al resultado de la valoración todos los factores que afectan al valor de un negocio, considerando la empresa objeto de valoración, como si se tratase de un auténtico proyecto de inversión.

El rango de valoración calculado tanto de los Vehículos de Inversión en primer lugar y de la Sociedad en última instancia, está basado en tres componentes clave:

1) Valor presente a la fecha de valoración de los flujos de caja libres que se estima generará cada uno de los vehículos de inversión a lo largo del periodo proyectado de cinco años, contemplando un flujo de desinversión en el último año del mismo por la venta estimada de cada edificio de acuerdo con la siguiente formula: $(EBITDA/Exit\ Yield) * (1 - \text{coste desinversión})$. Este valor actualizado al Coste Medio Ponderado del Capital, comporta un valor residual de salida.

En particular, los flujos de desinversión proyectados por la venta estimada de cada uno de los edificios en el ejercicio 2020 son los que se determinan a continuación, teniendo en cuenta dos consideraciones:

- Los Exit Yield se fijan según las operaciones comparables recientes ponderando estas en función de las particularidades propias de cada activo de acuerdo con los criterios de Aguirre Newman.
- El coste de desinversión se ha fijado en el 1% al incluir todos los gastos en los que se estima incurre el vendedor en el momento de la desinversión y consisten entre otros en impuestos, due diligence, etc.

Edificio	Exit Yield (%)	Venta Estimada 2020 (€)
JABA (Maria de Molina)	6,00%	8.219.852,00 €
JABA II (Arturo Soria)	7,50%	15.786.849,00 €
JABA III (Sepúlveda)	7,25%	20.293.140,00 €
JABA IV (Viena y Dublín)	7,00%	7.850.821,00 €
		52.150.662,00 €

2) La posición financiera neta consolidada de las SOCIMIs a 31 de agosto de 2015, la cual incluye los saldos de la deuda financiera a corto y a largo plazo y de efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

3) El valor asignado a otros activos y pasivos que puedan mantener en sus respectivos balances a 31 de agosto de 2015, incluyendo entre otros conceptos del balance, las inversiones financieras y las partidas de otros pasivos y otros activos.

La estimación de los flujos de caja libres futuros de los Vehículos de inversión, se han basado en las proyecciones financieras a 5 años de los flujos de caja de cada uno de los activos inmobiliarios que componen la cartera de los mismos. El periodo de proyecciones ha sido establecido en 5 años dada la dificultad de establecer más allá de este periodo, la posible evolución del mercado inmobiliario, los activos y el valor residual de los mismos. Para la realización de sus estimaciones, se ha tenido en cuenta los siguientes documentos puestos a disposición del experto independiente: contratos de arrendamiento y de financiación, informes de tasación y otra documentación relevante (impuesto de bienes inmuebles, facturas de suministros, gastos, etc.)

Para calcular los valores presentes de los flujos de caja libres de los Vehículos de inversión y de la Sociedad, Aguirre Newman ha aplicado una tasa de descuento individual a cada una de las vehículos de inversión y a la Sociedad, determinada de acuerdo al Coste Medio Ponderado del Capital (en adelante, indistintamente “**CMPC**” o “**WACC**”, en su terminología en Inglés), que tiene en cuenta la estructura financiera de la empresa y el coste de la financiación a través de la siguiente fórmula:

$$CMPC = [K_e \times E / (D+E)] + [K_d \text{ neto} \times D / (D+E)]$$

Dónde:

$$K_e: \text{Coste del capital} = R_f + [(R_m - R_f) \times \beta] + \alpha$$

R_f : Tasa libre de riesgo en España. Esta tasa se ha calculado como el promedio de la rentabilidad del Bono Español a 30 años durante el último año.

R_m : Rentabilidad histórica media de la bolsa española (Ibex 35)

$(R_m - R_f)$: Prima de riesgo del mercado.

β : Este coeficiente representa el riesgo sistémico del Vehículo respecto al riesgo promedio del mercado (R_m). Para el cálculo del coeficiente β se ha tomado como referencia el coeficiente β desapalancado de una serie de sociedades cotizadas cuyo negocio está relacionado con el del Grupo JABA y, posteriormente, reapalancados dichos coeficientes de acuerdo con la estructura financiera de cada vehículo.

α : Este coeficiente representa una prima de riesgo adicional en función de diversos aspectos propios de JABA I SOCIMI como son entre otros: (i) tamaño,

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Marzo 2016

(ii)iliquidez, (iii)mercado en el que se desenvuelve, (iv)fases del desarrollo del negocio.

E: Recursos propios del Vehículo

D: Deuda del Vehículo

Kd: Coste de la deuda bruta. Esta variable se ha estimado en base al pool bancario y en base a los préstamos entre empresas del Grupo, calculando, en base al saldo vivo de la deuda de cada uno de los edificios, el peso ponderado que representa cada uno respecto a la deuda total y multiplicando por el margen correspondiente a cada uno de los préstamos.

t: tipo impositivo

Kd neto: $kd(1-t)$

El detalle del cálculo de los CMPC de cada una de las sociedades del Grupo, los cuales oscilan entre un 6,1% y un 7,3%, se recoge en el Informe de Valoración, adjunto al presente documento como Anexo 1. En concreto para la Sociedad Jaba I SOCIMI, el valor estimado de cada una de las variables para el cálculo del CMPC es la que se refleja en el siguiente cuadro:

Variable	Valor Estimado
E	16.143.361 €
D	10.864.932 €
Ke	8,18%
Kd	4,12%
Rf	2,97%
(Rm-Rf)	5,30%
t	0,00%
Coef. β	0,79
Coef. α	1,00%

$$\text{CMPC} = [(K_e \times E / (D+E))] + [(K_d \text{ neto} \times D / (D+E)]$$

Resultando:

$$\text{CMPC} = 6,50\%$$

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
 JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
 Marzo 2016

2 Rango de Valoración establecido:

Los siguientes cuadros recogen la valoración obtenida tanto para la Sociedad como para los vehículos de inversión aplicando el método de descuento de flujo de caja.

Método Descuento de Flujos de Caja.

Sociedad	Rango de Valoración (€)			WACC(%)
	Mínimo	Medio	Máximo	(min/medio/max)
JABA	2.570.068,00	2.725.577,00	2.885.544,00	7,8/7,3/6,8
JABA II	6.838.307,00	7.173.659,00	7.518.417,00	7,2/6,7/6,2
JABA III	5.538.288,00	5.955.865,00	6.385.332,00	7,1/6,6/6,1
JABA IV	2.594.597,00	2.761.932,00	2.934.034,00	6,6/6,1/5,6
Valor inversiones Empresas del Grupo	17.541.260,00	18.617.033,00	19.723.327,00	N/A
Gastos de Estructura	-725.807	-725.807	-725.807	6,5
Valor BINS	-	-	-	N/A
Posición Financiera Neta(1)	10.480.723,00	10.480.723,00	10.480.723,00	N/A
Otros Activos y Pasivos(2)	10.367.053,00	10.367.053,00	10.367.053,00	N/A
Valor JABA I SOCIMI	16.701.783,00	17.777.556,00	18.883.850,00	N/A

Fuente: Aguirre Newman

POSICIÓN FINANCIERA NETA(1)	
	31/08/2015
Deuda financiera a largo plazo	(10.471.201)
Deudas con entidades de crédito l/p	-
Derivados	-
Deudas con empresas del grupo (l/p y c/p)	(10.471.201)
Deuda financiera a corto plazo	(393.731)
Deudas con empresas del grupo c/p	(393.731)
Deudas con entidades de crédito c/p	-
Efectivo y otros activ. líq. equivalentes	384.209
Total posición financiera neta JABA I	(10.480.723)

Fuente: Aguirre Newman

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Marzo 2016

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS(2)	31/08/2015
Inversiones financieras	13.986
Inversiones financieras a l/p	13.986
Otros activos	10.423.146
Activos por impuestos diferidos	-
Inversiones en empresas del grupo (l/p y c/p)	10.367.137
Existencias	-
Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar	55.809
Periodificaciones a c/p	200
Otros pasivos	(70.079)
Otras deudas a l/p	-
Otras deudas a c/p	-
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	(70.079)
Total otros activos y pasivos JABA I	10.367.053

Fuente: Aguirre Newman

De acuerdo con la información disponible y los procedimientos empleados, así como con la metodología de valoración utilizada, Aguirre Newman ha estimado que el rango potencial de valoración de la totalidad de las acciones de la Sociedad a 31 de agosto de 2015 estaría comprendido en un rango de entre dieciséis millones setecientos un mil setecientos ochenta y tres euros (€ 16.701.783) y dieciocho millones ochocientos ochenta y tres mil ochocientos cincuenta euros (€ 18.883.850), lo que da un precio por acción de la Sociedad comprendido entre novecientas doce milésimas de euro (€ 0,912) y un euro con treinta y una milésima de euro (€ 1,031).

La Sociedad, en Consejo de Administración celebrado el 26 de Noviembre de 2015 y de acuerdo con la circular del MAB 2/2013 punto 4, que establece que, *“La entidad emisora deberá aportar una valoración realizada por un experto independiente de acuerdo a criterios internacionalmente aceptados...”* y con el objetivo de fijar el valor de la Sociedad, ha decidido establecer un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad de 1,03 €, lo que supone valorar la Sociedad en dieciocho millones ochocientos cincuenta y ocho mil seiscientos ochenta y tres euros con tres céntimos de euro (€ 18.858.683,03). Esta valoración de la Sociedad se encuentra dentro del rango de valoración establecido por el criterio internacionalmente aceptado de DFC y desarrollado por Aguirre Newman en su informe (Anexo 1).

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de JABA I SOCIMI, además de toda la información expuesta en este Documento Informativo, deben de tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.20, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

Riesgos relativos a la estructura de financiación.

A 31 de agosto de 2015, JABA I SOCIMI, tiene una deuda financiera consolidada de aproximadamente 39.250.000 €, tal y como se ha explicado en el punto “1.19.1.1 Balance Consolidado. Apartado B.- Patrimonio neto y pasivo no corriente y corriente consolidado, punto (ii)”

Dicha deuda financiera proviene de los diversos préstamos hipotecarios que han suscrito los vehículos de inversión con varias entidades financieras, todos ellos a tipo de interés fijo, a excepción de los suscritos por JABA II SOCIMI y JABA III SOCIMI cuyo tipo de interés es variable, el primero de ellos está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que los vehículos contrataron instrumentos de cobertura.

El incumplimiento en el pago de la deuda financiera por parte de cualquiera de los vehículos de inversión afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Cumplimiento de ratios financieros

El 29 de septiembre de 2014, JABA III SOCIMI suscribió un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 12.000.000 euros con Caixa Bank sobre el edificio situado en la calle Sepúlveda 17 de Alcobendas, Madrid.

El préstamo está sometido a un tipo de interés del Euribor a 6 meses + un margen del 2,25% anual. El interés de demora será el resultante de la suma de EONIA mas un margen del 2,25% y el 2%,

El vencimiento del préstamo se sitúa en el 29 de septiembre de 2027.

El préstamo concedido a JABA III SOCIMI está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que JABA III SOCIMI está obligada a alcanzar ciertos indicadores de rendimiento claves.

Los ratios establecidos son los siguientes:

- LTV: El coeficiente entre el saldo vivo del crédito y valor de mercado del inmueble hipotecado en todo momento deberá ser igual o inferior al 60%.
- Flujo de Caja Excedentario: Este ratio establece que la sociedad deberá depositar en la Cuenta de Reserva de Servicio de la deuda el 60% del Flujo de Caja Excedentario tras el pago del servicio de la deuda. Como consecuencia, el pago de dividendos en efectivo por parte de la Sociedad se encuentra restringido y queda supeditado al cumplimiento de este ratio, si bien esta limitación no afecta al pago de dividendos en acciones.

El no cumplimiento de los ratios mencionados puede llevar a que la entidad financiera declare el vencimiento anticipado del préstamo y, por tanto, reclamar la totalidad de lo adeudado y ejecutar, en su caso, la hipoteca, con lo que afectaría de forma negativa en la condiciones de financiación de la Sociedad y valoración de la compañía.

Contratación de derivados financieros.

La contratación de productos financieros derivados obedece principalmente, para eliminar o reducir los riesgos de intereses existentes en su posición financiera, así como los riesgos de inflación.

El 29 de septiembre de 2014, JABA III SOCIMI suscribió un instrumento de cobertura de los flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo con vencimiento 29 de septiembre de 2027, donde se paga un tipo fijo del 1,45% y se cubre el tipo variable del préstamo de JABA III SOCIMI explicado en el riesgo anterior.

Si las condiciones de este instrumento de cobertura y la del instrumento cubierto coinciden se considera que dicha cobertura es eficaz, por lo que la valoración de los mismos se registrará en el patrimonio neto. En caso contrario, la valoración se registrara en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor razonable del instrumento financiero a 31 de agosto de 2015 es de 494.482 euros

La Dirección del Grupo considera que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registra la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio.

A 31 de agosto de 2015 se minora el patrimonio neto del Grupo por este concepto en un importe de 494.482 euros.

Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de agosto de 2015 ascienden a 104.882 euros.

La sensibilidad del resultado y del patrimonio (ajustes por cambio de valor) a la variación de los tipos de interés es el siguiente:

Variación Tipos de Interés	Efecto en el resultado	Efecto en el Patrimonio
+100 puntos básicos	-	80.010 euros
-100 puntos básicos	-	80.010 euros

El 23 de diciembre 2015, Jaba II ha suscrito con Caixabank un Contrato Marco de Operaciones Financieras, al amparo del cual ambas partes han contratado una operación de Permuta Financiera de Tipos de Interés con compra de floor, para cubrir el riesgo de fluctuación de los tipos de interés del Contrato de Préstamo, donde se paga un tipo fijo del 0,75% y se cubre el tipo variable del préstamo anterior (Euribor 6 meses). Dado que solo transcurren 7 días desde la contratación de este instrumento de cobertura y el cierre del ejercicio, no hay cómputo del valor razonable del mismo.

La Dirección del Grupo considera que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registrará la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio neto, por tanto no afecta a la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Concentración de Inquilinos.

A la fecha del presente Documento, la Sociedad cuenta con 14 inquilinos. Los dos principales, ocupan un 49,25 % de la superficie total disponible en los edificios que tiene en cartera y representan el 52,36% del total de los ingresos por rentas de la Sociedad.

Por tanto, cualquier variación en las condiciones de los contratos de arrendamiento de los dos principales inquilinos puede suponer una sustancial desviación en más o en menos del importe neto de la cifra de negocio y por tanto de la situación financiera y de valoración de la Sociedad.

Concentración geográfica de producto y mercado.

La Sociedad tiene una significativa concentración en producto, principalmente en edificios de uso de oficinas, con los riesgos de demanda y oferta propio de dicho subsector, muy sensible, por ejemplo, a la evolución de la economía. En este sentido la inversión en JABA I SOCIMI, puede llevar un riesgo mayor que otra empresa con una cartera de activos diversificada.

Asimismo, los edificios que el Grupo JABA tiene en la Comunidad de Madrid representan el 74,72% de la superficie y el 82,09% de las rentas del total de la cartera de inmuebles. Por ello en caso de modificaciones urbanísticas de dicha comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Cambios sustanciales en las leyes.

Las actividades de los vehículos de inversión de JABA I SOCIMI, están sometidos a disposiciones legales, y reglamentarias, destacando las referentes al régimen especial de SOCIMI, y a requisitos urbanísticos, de seguridad y técnicos, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se apliquen, interpreten o se hagan cumplir, podría forzar a la Sociedad modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles, y por tanto asumir costes adicionales lo que afectaría negativamente a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad.

Pérdida del régimen fiscal aplicable a SOCIMI.

Con fecha 29 de septiembre de 2014 la Sociedad presento la preceptiva comunicación ante la Agencia Tributaria para poder optar por aplicar el régimen fiscal especial previsto para SOCIMI, por lo que dicho régimen se aplica a la Sociedad a partir del ejercicio 2014 en adelante. La aplicación de dicho régimen fiscal especial está sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 recientemente modificada por la Ley 16/2012 (tal y como han quedado descritos en el apartado 1.6.3 anterior). Tal y como se describe en el mismo punto 1.6.3., la falta de cumplimiento de alguno de dichos requisitos haría que la Sociedad pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicho incumplimiento, estando obligada a ingresar, en su caso, 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 periodos impositivos posteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes. La pérdida de dicho régimen fiscal de SOCIMI afectaría negativamente a la situación financiera, los resultados operativos, los flujos de efectivo o la valoración de la Sociedad.

Influencia de los actuales accionistas.

La Sociedad se encuentra controlada en última instancia al 100%, por dos accionistas pertenecientes a una misma familia, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los potenciales nuevos accionistas que mantendrán una participación minoritaria, ya que no podrán influir significativamente en la opción de acuerdos de la junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del consejo de administración. También es importante destacar que estos dos accionistas, son a su vez importantes acreedores de la Sociedad, es por esto que sus decisiones pueden influir de manera significativa en la Sociedad.

1 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA AL EMISOR Y SU NEGOCIO

1.1 Persona o personas físicas responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

Don Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, en su calidad de Consejero Delegado y Vicepresidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la sociedad JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A., en virtud de las facultades expresamente conferidas por el consejo de administración en fecha 6 de diciembre de 2015, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta Universal y Extraordinaria celebrada el 6 de octubre de 2015, asume la responsabilidad por el contenido del presente DIIM, cuyo formato se ajusta a la normativa y regulación del MAB prevista para el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**SOCIMI**") establecida en la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero de 2014, por la que se aprueba el texto refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el MAB de acciones emitidas por Empresas en Expansión y la Circular del MAB 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las SOCIMI cuyos valores se incorporen al MAB (en adelante, ambas Circulares del MAB 2/2014 y 2/2013 serán denominadas conjuntamente la "**Regulación del MAB relativa a SOCIMI**"). En adelante, el segmento creado en el Mercado específicamente para las SOCIMI será denominado el "**MAB SOCIMI**".

Don Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión o defecto relevante.

1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante, "**PWC**") fue designado auditor de la Sociedad en la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada con carácter universal y extraordinario el día 2 de noviembre de 2015 para la revisión de sus cuentas anuales. El nombramiento se efectúa por el plazo de 3 años, siendo el primer ejercicio a auditar el del año 2015 y el último será el ejercicio de 2017.

PWC es una sociedad domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, 259 B, (Torre PWC) inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª, con C.I.F. número B-79031290, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas bajo el número S-0242.

Los Administradores de JABA I SOCIMI, en el marco de la incorporación de sus acciones al MAB, han presentado en el presente Documento:

- Cuentas anuales individuales del ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 (fecha constitución) hasta el 31 de diciembre de 2014, formuladas con sujeción a las normas

establecidas en el Plan General de Contabilidad vigentes en España, objeto de informe de auditoría realizado por PWC.

- Cuentas anuales consolidadas del ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 (fecha constitución) hasta el 31 de diciembre de 2014, formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-EU), objeto de informe de auditoría realizado por PWC.

- Estados financieros intermedios individuales correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y 31 de agosto de 2015, formuladas con sujeción a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad vigentes en España, objeto de revisión limitada por parte de PWC.

- Estados financieros intermedios consolidado correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y 31 de agosto de 2015, formuladas con sujeción a las NIIF-EU, objeto de revisión limitada por parte de PWC”

Las mencionados cuentas anuales abreviadas y los estados financieros intermedios están incluidos en el **Anexo 2** al presente Documento Informativo.

1.3 Identificación completa de la Sociedad y objeto social

JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI S.A. es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida y con domicilio social en Madrid, calle Maria de Molina número 37, 28006 Madrid, con N.I.F. número A-87104881.

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de “Jaba I Inversiones Inmobiliarias S.L.” por medio de escritura autorizada el 25 de septiembre de 2014 ante el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 3.103 de su protocolo.

El 26 de junio de 2015 se transformó en Sociedad Anónima mediante escritura de transformación otorgada ante el mismo Notario, bajo el número 2.371 de su protocolo, en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General Universal de accionistas celebrada el día 23 de junio de 2015. Posteriormente, con fecha 7 de julio de 2015 la Junta General de Accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.A. aprobó el cambio de denominación social de la Sociedad, pasando a denominarse Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A, acuerdo elevado a público mediante escritura otorgada el mismo día.

La sociedad consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.942, Folio 20, sección 8, hoja M-592945, inscripción 1ª.

El objeto social de JABA I SOCIMI está indicado en el artículo 2 de sus estatutos sociales cuyo texto se transcribe literalmente a continuación:

ARTÍCULO 2.- OBJETO SOCIAL

1.- La sociedad tiene por objeto:

a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para subarrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido.*

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 que tengan el mismo objeto social principal que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*

c) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2.c de la Ley de SOCIMIs.*

d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35 2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*

2.- *Queda excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por esta Sociedad.*

3.- *Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.*

1.4 Breve exposición sobre la historia de la Sociedad, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

1.4.1 Nombre legal y comercial.

La denominación social de la Compañía es JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A., siendo su nombre comercial "JABA I SOCIMI".

1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

- 25 de septiembre de 2014, constitución de JABA I, como resultado de un proceso de integración de varias compañías propiedad al 100% cada una de ellas de D. TAWFIQ SHAKER KHADER FAKHOURI y de D. WALID TAWFIQ SHAKER FAKHOURI. El Capital Social se fijó en 13.659.000 participaciones sociales de 1€ de Valor Nominal cada una, suscritas y desembolsadas mediante aportaciones no dinerarias. En concreto, Las sociedades cuyas participaciones se aportan en el proceso de integración, por cada uno de los socios, para la constitución de JABA I son, (i) JABA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U., en adelante "**JABA SOCIMI**" o "**JABA**", (ii) JABA II INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U., en adelante

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Marzo 2016

"JABA II SOCIMI" o "JABA II", (iii) JABA III INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U., en adelante "JABA III SOCIMI" o "JABA III".

PARTICIPES					
Vehiculo de Inversión	TSKF*		WTSF**		TOTAL
JABA	1.500.000 €	50,00%	1.500.000 €	50,00%	3.000.000 €
JABA II	2.501.500 €	29,23%	6.057.500 €	70,77%	8.559.000 €
JABA III	1.050.000 €	50,00%	1.050.000 €	50,00%	2.100.000 €

* Tawfiq Shaker Khader Fakhouri.

** Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.

Como resultado del proceso de integración de dichas compañías el 36,98% de las participaciones de JABA I son propiedad de D. TAWFIQ SHAKER KHADER FAKHOURI y el 63,02% de D. WALID TAWFIQ SHAKER FAKHOURI.

PARTICIPES					
SOCIEDAD	TSKF*		WTSF**		TOTAL
JABA I	5.051.500 €	36,98%	8.607.500 €	63,02%	13.659.000 €

* Tawfiq Shaker Khader Fakhouri.

** Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.

Breve descripción de cada una de las sociedades aportadas.

- **JABA** es una sociedad de responsabilidad limitada unipersonal de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Maria de Molina 37 bis, constituida por D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri y D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, el 9 de septiembre de 2013, por tiempo indefinido en virtud de Escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D Francisco Javier Piera Rodriguez, con el número 3019 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 31.459, Folio 30, Sección 8, Hoja M-566244, Inscripción 1ª.

JABA es propietaria del edificio de oficinas situado en la calle Maria de Molina nº 37 bis de Madrid de 1.753 m2 de superficie el cual adquirió en virtud de la escritura pública firmada el 26 de septiembre de 2013.

- **JABA II** es una sociedad de responsabilidad limitada unipersonal de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Maria de Molina 37 bis, constituida por D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri y D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, el 28 de noviembre de 2013, por tiempo indefinido en virtud de Escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D José Ortiz Rodríguez, con el número 1.928 de su protocolo e

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Marzo 2016

inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 31837, folio 149, sección 8ª, hoja M-572944, inscripción 1ª.

JABA II es propietaria del edificio de oficinas situado en la calle Arturo Soria nº 125 de Madrid de 5.526 m2 de superficie el cual adquirió en virtud de la escritura pública firmada el 24 de enero de 2014.

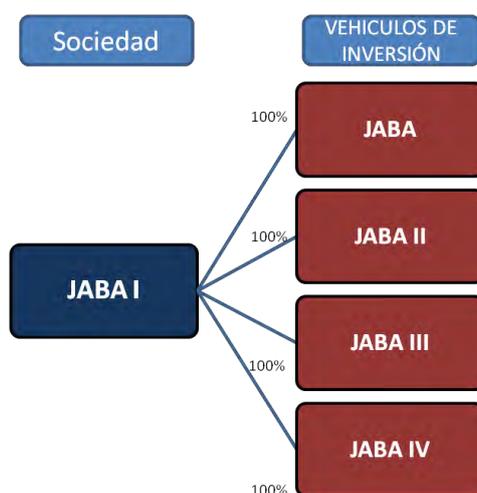
- **JABA III** es una sociedad de responsabilidad limitada unipersonal de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Maria de Molina 37 bis, constituida por D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri y D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, el 20 de Mayo de 2014, por tiempo indefinido en virtud de Escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 1.628 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.365, Folio 40, Sección 8, Hoja M-582607, Inscripción 1ª.

JABA III es propietaria del edificio situado en la calle Sepúlveda nº 17 de Alcobendas, Madrid de 9.950 m2 de superficie el cual adquirió en virtud de dos escrituras públicas firmadas el 22 de agosto de 2014.

Estas sociedades son los vehículos de inversión de JABA I y las tenedoras de los activos.

- 26 de septiembre de 2014, JABA I como socio único, constituye la sociedad mercantil unipersonal JABA IV INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U., en adelante "**JABA IV SOCIMI**" o "**JABA IV**", como cuarto vehículo de inversión.

JABA IV se constituyó en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 3.129 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.905, Folio 177, Sección 8, Hoja M-592445, inscripción 1ª.



Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
 JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
 Marzo 2016

- 29 de septiembre de 2014, Comunicación a la Agencia Tributaria de JABA I , JABA, JABA II, JABA III y JABA IV, de la opción por el Régimen Fiscal Especial de SOCIMIs regulado en la Ley 11/2009, en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General Universal de Sociedad del 23 de junio de 2015.
- 23 de diciembre de 2014, D. WALID TAWFIQ SHAKER FAKHOURI vende a D. TAWFIQ SHAKER KHADER FAKHOURI, 6.607.901 participaciones sociales de JABA I. Después de esta operación D WALID TAWFIQ SHAKER FAKHOURI pasa a tener 1.999.599 participaciones sociales lo que representa un 14,64% de la sociedad y D TAWFIQ SHAKER KHADER FAKHOURI 11.659.401, lo que representa un 85,36% de la sociedad.

ACCIONISTAS					
SOCIEDAD	TSKF		WTSF		TOTAL
JABA I	11.659.401 €	85,36%	1.999.599 €	14,64%	13.659.000 €

* Tawfiq Shaker Khader Fakhouri.

** Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.

- 13 de enero de 2015, aprobación de una ampliación de capital por importe de 4.650.401 €. Dicha ampliación de capital social es totalmente asumida y desembolsada por los accionistas mediante la compensación de créditos que los accionistas mantenían contra la sociedad, siendo adjudicadas 4.650.000 participaciones a D. TAWFIQ SHAKER KHADER FAKHOURI y 401 participaciones a D. WALID TAWFIQ SHAKER FAKHOURI. La ampliación fue suscrita en su totalidad por los accionistas de la Sociedad en ese momento, mediante la escritura autorizada el día 13 de enero de 2015 por el Notario de Madrid, D Francisco Javier Piera Rodríguez con número 54 de su protocolo, quedando inscrita con fecha 16 de febrero en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32942, Folio 24, Inscripción 2, Hoja M-592945. Tras la ampliación de capital, el capital social de la Sociedad quedo fijado en 18.309.401 €.
- 26 de junio de 2015, JABA I, en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General Universal de socios de la Sociedad celebrada el 23 de junio de 2015 decide otorgar ESCRITURA DE TRANSFORMACIÓN DE SOCIEDAD LIMITADA A SOCIEDAD ANÓNIMA, pasando a denominarse JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 24 de septiembre de 2015.
- 7 de julio de 2015, la sociedad acuerda en Junta General Universal de socios el cambio de denominación social, pasando a denominarse JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A, en adelante "**JABA I SOCIMI**". El acuerdo fue elevado a público mediante escritura otorgada el día 26 de junio de 2015 y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en unión a la anterior.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

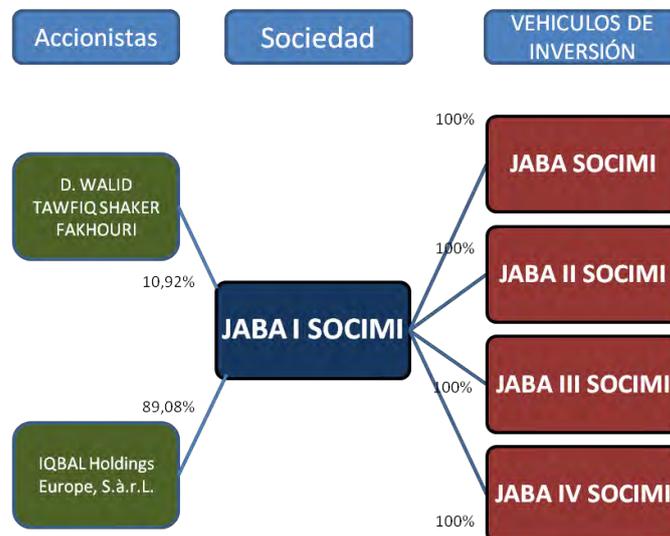
Marzo 2016

- 19 de octubre de 2015, constitución de IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. por D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri, mediante la aportación, entre otras, de 2.500.000 de acciones representativas del 13,66 % del capital social de JABA I SOCIMI. Por lo que IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. pasa a ser accionista de la Sociedad con un 13,66 % de participación.

IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. sociedad controlada por D TAWFIQ SHAKER KHADER FAKHOURI como accionista mayoritario es una sociedad de nacionalidad Luxemburguesa, constituida y existente bajo la legislación del Gran Ducado de Luxemburgo con número de inscripción en el Registro Mercantil del Gran Ducado de Luxemburgo L-874650-U con NIF N 0184472 - I y domicilio social en 48, Boulevard Grande-Duchesse Charlotte, L-1330, Luxemburgo.

- 5 de noviembre de 2015. D. TAWFIQ SHAKER KHADER FAKHOURI vende a IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. que compra 13.809.401 acciones representativas del 75,42 % del Capital Social de JABA I SOCIMI. Después de esta operación IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. pasa a tener 16.309.401 acciones, lo que representa un 89,08 % de la sociedad y D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri deja de ser accionista de la Sociedad.

En el siguiente cuadro se muestra la estructural del grupo a fecha del presente documento.



El siguiente cuadro muestra la composición accionarial de JABA I SOCIMI a fecha del presente documento.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Marzo 2016

ACCIONISTAS	nº de acciones	Valor Nominal	Capital Social	%
IQBAL Holdings Europe S.á.r.L.	16.309.401	1,00 €	16.309.401,00 €	89,08%
D. WALID TAWFIQ SHAKER FAKHOURI	2.000.000	1,00 €	2.000.000,00 €	10,92%
			18.309.401,00 €	100,00%

1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI

Las razones que han llevado a JABA I SOCIMI a solicitar la incorporación al MAB son, principalmente, las siguientes:

- Cumplir con los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, que establece que las acciones de estas sociedades deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en 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 periodo impositivo.
- Permitir la captación de recursos propios para el futuro crecimiento de la Sociedad mediante la incorporación de nuevos inversores.
- Situarse en disposición de atraer a nuevos inversores que consideren atractivo el negocio de la Sociedad.
- Incrementar la notoriedad y reforzar la imagen de transparencia y profesionalidad de la Sociedad de cara a socios, clientes, proveedores, inversores y a la sociedad en general.
- Estar en una posición competitiva ventajosa para realizar posibles adquisiciones de nuevos activos.
- Facilitar un nuevo mecanismo de liquidez y valoración objetiva de las acciones para los accionistas de la Sociedad.

1.6 Descripción general del negocio del emisor. Actividades que desarrolla. Características de sus servicios. Posición en los mercados en los que opera

1.6.0 Descripción general del negocio del emisor.

El negocio de JABA I SOCIMI es la adquisición, gestión, arrendamiento, y rotación, de una cartera inmobiliaria compuesta principalmente por edificios de oficinas. La sociedad lleva a cabo su negocio de forma directa o a través de (i) las sociedades vehículo de las que es propietaria al 100%, (ii) la creación de nuevos vehículos de inversión para la adquisición y explotación de nuevas inversiones en edificios, (iii) otras sociedades con diferentes accionistas.

Marzo 2016

Estos vehículos de inversión son: JABA SOCIMI, JABA II SOCIMI, JABA III SOCIMI y JABA IV SOCIMI, en adelante indistintamente “**los vehículos de inversión**” o “**las sociedades vehículo**”.

Las participaciones del 100% de los Vehículos de Inversión son inicialmente las únicas inversiones que JABA I SOCIMI ha realizado, no obstante las inversiones futuras las podría realizar directa o indirectamente a través de cualquiera de los vehículos de inversión ya constituidos o a través de un nuevo vehículo de inversión que se constituya al efecto.

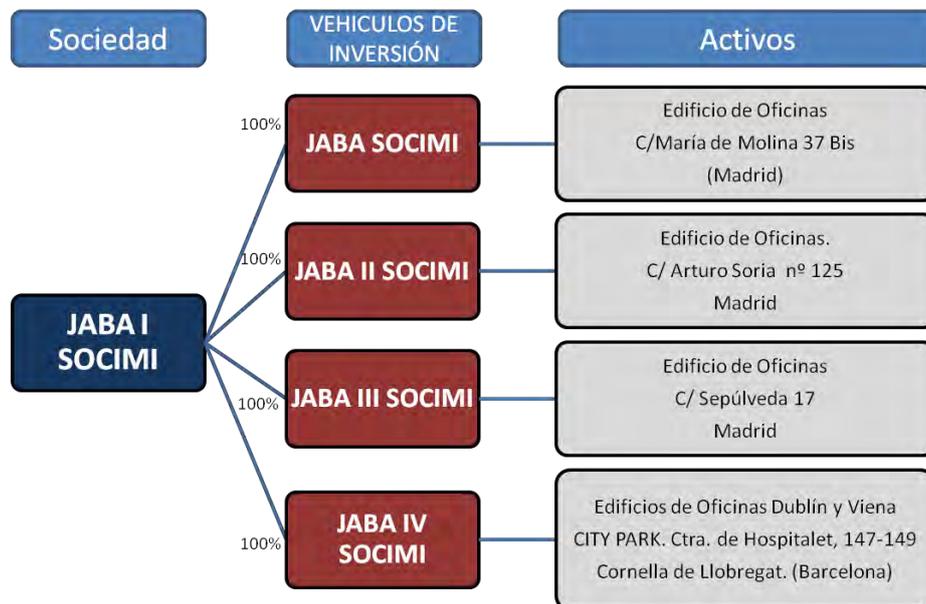
Por tanto, se debe entender que, en el momento de su incorporación al MAB, los ingresos que va a tener la SOCIMI, serán los correspondientes a (i) los dividendos que repartan dichas sociedades tal y como está recogido estatutariamente y regulado por la propia ley de SOCIMI así como (ii) los intereses de los distintos préstamos que tiene concedidos a las distintas sociedades participadas.

Los ingresos de los Vehículos de Inversión, van a provenir únicamente de las rentas del alquiler.

A continuación se lleva a cabo un análisis individualizado y global de los activos que conforman la mencionada cartera en el que se revisan los siguientes aspectos respecto de cada uno de ellos: (a) una estimación de su valor actual de mercado; (b) su localización; (c) su número de inquilinos; y (d) la tipología de cada uno de los activos.

1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, posición en los mercados en los que opera.

En la actualidad, la cartera de activos que tienen las sociedades vehículo de JABA I SOCIMI está compuesta por 4 edificios de oficinas ubicados 3 en Madrid y 1 en Barcelona.



A continuación se detallan las características principales de los edificios:

- (i) Edificio Oficinas Maria de Molina.

Edificio de uso exclusivo de oficinas situado en Madrid, en la calle Maria de Molina 37 BIS, con una superficie arrendable de 1.753 m² sobre rasante y 1.467 m² bajo rasante, con una antigüedad estimada de 43 años. El edificio tiene un total de 8 plantas, planta baja, entreplanta y 3 plantas de aparcamiento (que ocupan toda la superficie del solar, es decir, 489,24m² cada una). A 31 de agosto de 2015, el edificio cuenta con 8 inquilinos que ocupan el 100% de la superficie disponible para el arrendamiento. Las calidades de construcción son medias-altas y el estado de conservación es bueno.

(ii) Edificio Oficinas Arturo Soria.

Edificio de uso exclusivo de oficinas situado en Madrid, en la calle Arturo Soria 125, con una superficie arrendable de 5.526 m² sobre rasante y 4.601 m² bajo rasante, con una antigüedad estimada de 32 años. El edificio tiene un total de 4 plantas, planta baja, y 3 plantas de aparcamiento. A 31 de agosto de 2015, el edificio esta arrendado a dos inquilinos, DGT y Vodafone, que ocupan el 100% de la superficie disponible para el arrendamiento. Las calidades de construcción son medias y el estado de conservación es normal. No hay reformas pendientes.

(iii) Edificio Oficinas Sepúlveda.

Edificio de uso predominante de oficinas situado en Alcobendas (Madrid), en la calle Sepúlveda 17, con una superficie de 9.950 m². El edificio tiene un total de 3 plantas y 3 plantas de aparcamiento bajo rasante, con una antigüedad estimada de 2 años. A 31 de agosto de 2015, el edificio esta arrendado en su totalidad a 4 inquilinos que ocupa el 100% de la superficie disponible para el arrendamiento. Las calidades de construcción son medias-altas y el estado de conservación es bueno.

(iv) Edificio Viena y Dublín.

Edificio de uso exclusivo de oficinas situado en Cornellá de Llobregat (Barcelona)), en la carretera Hospitalet 147-149, con una superficie de 5.828 m². El edificio tiene un total de 2 plantas, planta baja, semisótano y 1 planta de aparcamiento bajo rasante, con una antigüedad estimada de 14 años. A 31 de agosto de 2015, el edificio esta arrendado en su totalidad a un único inquilino, Gas Natural, que ocupa el 100% de la superficie disponible para el arrendamiento. Las calidades de construcción son medias-altas y el estado de conservación es bueno.

Nota: A la fecha del presente documento, no hay reformas pendientes para ninguno de los edificios señalados anteriormente.

En relación a los seguros de los que disponen los diferentes inmuebles, cabe señalar que la cobertura de las diferentes pólizas que se tienen contratadas, es directamente proporcional con las cargas hipotecarias de cada uno de los inmuebles.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, de acuerdo con los años de vida útil estimada y considerando como base de amortización, los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor de los mismos o de su vida útil estimada. La vida útil estimada es de 33 años, la vida útil de los activos se revisa, y ajusta si es necesario, en la fecha de cada balance.

1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

El coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario puede ser significativo ya que cada vez que una unidad de alquiler queda vacía, se procede a revisar todas sus instalaciones, y se realizan en ella los trabajos de renovación que sean convenientes para devolverla al mercado en óptimas condiciones. Estos trabajos de renovación van, en función de su antigüedad, desde pintar de nuevo el inmueble, hasta toda una reforma integral (de baños, instalaciones, pavimentos, divisiones interiores, etc.). Debido a la distinta tipología de inmuebles y de inquilinos se puede entender que dichos costes se estimarían entre 1 o 2 mensualidades de las rentas recibidas.

1.6.3. Información Fiscal

Con fecha 29 de Septiembre de 2014, la Sociedad y los vehículos de inversión, comunicaron a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009. Con registro de entrada en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el día 30 de septiembre de 2014.

El presente apartado de este Documento Informativo contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable, así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes, en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (por ejemplo las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva, Fondos de Pensiones, Cooperativas, entidades en régimen de atribución de rentas, etc.), pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán presentar un asesoramiento

personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores, habrán de estar atentos a los cambios que se puedan experimentar en la legislación vigente en cada momento, o en los criterios interpretativos de la misma.

La información contenida en esta sección se limita a cuestiones de índole fiscal, por lo que los inversores o potenciales inversores no deben utilizar la misma en relación con otras áreas, incluyendo, entre otras, la legalidad de las operaciones relacionadas con la adquisición de las acciones de la Sociedad.

Las principales características del régimen fiscal son las siguientes:

Régimen de la entidad

- Las entidades que opten por este tipo de régimen fiscal tributarán, con carácter general, al tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades.
- La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe 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 los mismos estén exentos o tributen por un tipo inferior al 10% en la sede de sus socios. En este sentido, en el artículo 10 de los Estatutos Sociales de la Sociedad sobre Prestaciones Accesorias, se establecen las siguientes Prestaciones Accesorias no retribuidas por la Sociedad:

1.- Accionistas titulares de participaciones significativas:

- a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social, o de aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la "Participación significativa") o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al órgano de administración.
- b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al órgano de administración cualquier adquisición y/o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas y/o transmitidas.
- c) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de las Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro Libro de acciones nominativas de la Sociedad pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.
- d) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos, afectado deberá facilitar al órgano de administración de la sociedad:

- i. Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.
 - ii. Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo. El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el órgano de administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).
- e) Si el obligado a informar incumpliera cualesquiera de las obligaciones de información configuradas en los apartados a) a d) precedentes, el órgano de administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya. Alternativamente, el órgano de administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.
- f) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa
- g) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

2.- Accionistas sujetos a regímenes especiales.

- a) Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al órgano de administración.
- b) Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al órgano de administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.
- c) Igual declaración a las indicadas en los apartado a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de

la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro en los registros contables de la Sociedad pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

- d) La Sociedad, mediante notificación por escrito (un "Requerimiento de Información") podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior, siempre y cuando lo permita la legislación vigente.
- La sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.
- e) Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo 10.2, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

No obstante lo anterior, en el artículo 37 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, se establece que en la medida en que la tributación de la Sociedad variará en función de la tributación de aquellos accionistas que detenten una participación en el capital de la compañía superior al 5%, si alguno de los accionistas titulares de más de un 5% del capital social tuviera un tipo impositivo en su impuesto sobre la renta de las personas físicas o en su impuesto sobre sociedades inferior al 10%, el órgano de administración de la sociedad podrá exigir a los socios que hayan ocasionado el devengo de dicho gravamen que indemnicen a la sociedad. El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente. El importe de la indemnización será calculado por el órgano de administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios administradores/consejeros. Salvo acuerdo en contrario del órgano de administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorio, la Sociedad podrá retener a aquellos socios o titulares de derechos económicos sobre las participaciones sociales de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 10 de los estatutos una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorio, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al socio que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad. Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorio, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al socio la diferencia positiva para éste que en su caso exista. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el órgano de administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en apartado 3 del artículo 26 de los estatutos.

Régimen de los socios

- Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente.

a. Cuando el transmitente de participaciones sea contribuyente del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará de acuerdo con lo previsto en la norma de este impuesto.

- Sociedades o socios no residentes con establecimiento permanente.
 - a) Cuando el perceptor de dividendos sea sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente, integrará en su base imponible el importe que obtengan de su participación en la sociedad sin que sea de aplicación la deducción para evitar la doble imposición interna de dividendos.
 - b) Cuando el transmitente de participaciones en el capital de sociedades que hayan optado por el régimen de SOCIMI sea sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente, integrará en su base imponible el beneficio o la pérdida obtenidos por esta operación sin que sea de aplicación la deducción por doble imposición interna de plusvalías en relación con la renta que se corresponda con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen especial.

Para la aplicación de este régimen especial, la sociedad ha de cumplir con unos requisitos:

Requisitos de inversión:

- Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción (siempre que se inicie la promoción dentro de los tres años siguientes a su adquisición) y en participaciones en el capital de otras SOCIMI (o en otras sociedades extranjeras con mismo objeto social).
- El 80% de los ingresos del ejercicio deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos procedentes de las participaciones en el capital de otras SOCIMI (se excluyen las rentas derivadas de transmisión de inmuebles y participaciones).
- Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer durante al menos tres años arrendados (se tendrá en cuenta para su cómputo el periodo de tiempo que haya permanecido ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año).

Obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación:

- Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas o incorporadas a negociación en un mercado regulado español, 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 de un mercado regulado en cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.
- Las acciones de la SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

Capital social y denominación social

- Capital social mínimo de 5 millones de euros.
- Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se efectúen en bienes inmuebles deberán tasarse en el momento de su aportación.
- Sólo podrá haber una clase de acciones.
- Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación “Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima”, o su abreviatura, “SOCIMI, S.A.”

De la misma forma, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

Distribución de resultados

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, y en los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, el beneficio obtenido en el ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos distribuidos por las entidades SOCIMI y sociedades en que tenga participación y estén sometidas a regímenes similares.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados por transmisión de inmuebles y participaciones, realizada una vez transcurridos los plazos fijados. El resto de estos beneficios se reinvertirá en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Régimen fiscal de entrada al régimen especial SOCIMI

- Los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible en el momento de aplicación del nuevo régimen irán revirtiendo de conformidad con lo estipulado para el régimen general y con el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.
- Las bases imponibles que estuvieran pendientes de compensación en el momento de aplicación del régimen se compensarán con las rentas positivas que, en su caso, tributen por el régimen general del impuesto.
- La renta derivada de la transmisión de inmuebles adquiridos con anterioridad a la aplicación del régimen se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de vigencia del inmueble transmitido. La parte de la renta correspondiente a la aplicación del régimen general del impuesto se gravará aplicando el tipo correspondiente a dicho régimen general.
- Al igual que las bases imponibles negativas, las deducciones pendientes de aplicar se deducirán de la cuota íntegra que, en su caso proceda de la aplicación del régimen general.

Pérdida del régimen especial SOCIMI

La entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- d) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no haya transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

Tal y como ya se ha explicado anteriormente, en cuanto a la forma de articular las inversiones, se han creado unos vehículos de inversión, a través del cual se va realizar las compras y las ventas de los activos. Estos vehículos se rigen bajo la figura de SOCIMI No Cotizadas o SOCIMI de segundo nivel, por lo que entre otras características (i) deben repartir dividendos obligatoriamente y (ii) tributan igualmente al cero por ciento en el impuesto de sociedades.

La Sociedad de forma continuada analiza nuevas oportunidades de inversión que encajen con su modelo de negocio.

La política de inversión se rige por:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Marzo 2016

- Búsqueda de claras oportunidades de inversión inmobiliaria, aprovechando las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario tras más de cuatro años de ajustes de los precios a la baja.
- Posibilidad de diversificar parte de las inversiones en otros mercados y aprovechar la experiencia internacional para poder hacer una cartera inmobiliaria a lo largo de varios años.
- El criterio de inversión se centra en incorporar inmuebles de oficinas destinados al alquiler, situados únicamente en zonas “Prime”.
- Los inmuebles actuales en cartera se prevé mantenerlos durante al menos 5 años, con un objetivo de desinversión máximo de 7 años, cumpliendo con el periodo mínimo de 3 años de permanencia establecido por la legislación de SOCIMI para que las plusvalías obtenidas por la venta de los activos queden exentas del pago del impuesto de sociedades. Únicamente en casos puntuales, o ante oportunidades de desinversión estratégicas, se llevará a cabo la venta de inmuebles en cartera que hayan permanecido en la sociedad menos de 5 años.
- La política de contratos de arrendamiento será de contratos a medio y largo plazo, con inquilinos de probada capacidad crediticia, que permitan obtener una rentabilidad atractiva en relación con el riesgo asumido.

En aras a optimizar el rendimiento de los activos, la compañía ha establecido los siguientes controles y requerimientos:

- (i) un riguroso control de costes y
- (ii) una elevada tasa de ocupación (en el momento de elaboración de este documento la tasa de ocupación es del 100%).
- (iii) una política conservadora de endeudamiento, con compromisos de pago por los préstamos suscritos para la adquisición de los inmuebles inferiores en todos los casos a los flujos de caja generados por los contratos de arrendamiento suscritos.

A fecha de publicación de este Documento Informativo, la Sociedad no realiza ninguna actividad distinta de la gestión de sus activos inmobiliarios para su arrendamiento.

1.6.5 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.

De conformidad con la Regulación del MAB relativa a SOCIMI y a instancia de la Sociedad y su Asesor Registrado, Aguirre Newman ha emitido en el mes de noviembre de 2015, un informe de valoración de la Sociedad a 31 de agosto de 2015.

En dicho informe Aguirre Newman ha utilizado el método de descuento de flujos de caja para calcular el valor de los vehículos de inversión y el de la Sociedad, ya que es un criterio internacionalmente aceptado en valoración de sociedades y especialmente en la valoración de sociedades inmobiliarias, cumpliendo de esta forma con lo señalado en el punto 4 de la Circular 2/2013.

Una valoración de estas características implica un alto grado de complejidad, puesto que durante la realización del trabajo es necesario analizar cuidadosamente numerosos factores relacionados, directa o indirectamente, con la actividad de la Sociedad y de los Vehículos. De entre estos factores algunos de los cuales se han fundamentado para la fijación de determinados parámetros subjetivos necesarios para la realización de dicha valoración, cabe destacar algunos como:

- La situación general de la Economía, la situación específica del sector y la posición de las compañías en dicho sector.
- La naturaleza de los negocios de los Vehículos, los riesgos que les afectan, su evolución histórica y su situación financiera.
- Las expectativas de la Dirección de la Sociedad en relación con sus posibilidades de desarrollo futuro.
- La estructura de capital de la Sociedad y de los Vehículos y su correlación con respecto al mercado.
- La existencia de otros activos y pasivos no afectos a los negocios de la Sociedad y de los Vehículos.

Por tanto Aguirre Newman ha estructurado su análisis de la siguiente forma:

3. Definición de la Metodología de valoración a utilizar y principales parámetros
4. Valoración por DCF + Cálculo de Posición Financiera Neta y otros activos:
 - a. De los Vehículos de Inversión (JABA SOCIMI, JABA II SOCIMI, JABA III SOCIMI y JABA IV SOCIMI)
 - b. De la Sociedad (JABA I SOCIMI)



En el esquema anterior podemos observar que se utiliza metodología DCF, tanto para la Sociedad (JABA I SOCIMI) como para los Vehículos de Inversión en el que participa la Sociedad en un 100%: JABA SOCIMI, JABA II SOCIMI, JABA III SOCIMI y JABA IV SOCIMI

A continuación se describe la metodología de cálculo del método de valoración utilizado:

1 Descuento de Flujos de Caja

El descuento de flujos de caja libres futuros es un método de valoración aceptado de manera general por el mercado y los expertos en valoración, tanto desde un punto de vista teórico como práctico.

Este método incorpora de forma eficaz al resultado de la valoración todos los factores que afectan al valor de un negocio, considerando la empresa objeto de valoración, como si se tratase de un auténtico proyecto de inversión.

El rango de valoración calculado tanto de los Vehículos de Inversión en primer lugar y de la Sociedad en última instancia, está basado en tres componentes clave:

1) Valor presente a la fecha de valoración de los flujos de caja libres que se estima generará cada uno de los vehículos de inversión a lo largo del periodo proyectado de cinco años, contemplando un flujo de desinversión en el último año del mismo por la venta estimada de cada edificio de acuerdo con la siguiente fórmula: $(EBITDA/Exit\ Yield) * (1 - \text{coste desinversión})$. Este valor actualizado al Coste Medio Ponderado del Capital, comporta un valor residual de salida.

En particular, los flujos de desinversión proyectados por la venta estimada de cada uno de los edificios en el ejercicio 2020 son los que se determinan a continuación, teniendo en cuenta dos consideraciones:

- Los Exit Yield se fijan según las operaciones comparables recientes ponderando estas en función de las particularidades propias de cada activo de acuerdo con los criterios de Aguirre Newman.
- El coste de desinversión se ha fijado en el 1% al incluir todos los gastos en los que se estima incurre el vendedor en el momento de la desinversión y consisten entre otros en impuestos, due diligence, etc.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
 JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
 Marzo 2016

Edificio	Exit Yield (%)	Venta Estimada 2020 (€)
JABA (Maria de Molina)	6,00%	8.219.852,00 €
JABA II (Arturo Soria)	7,50%	15.786.849,00 €
JABA III (Sepúlveda)	7,25%	20.293.140,00 €
JABA IV (Viena y Dublín)	7,00%	7.850.821,00 €
		52.150.662,00 €

2) La posición financiera neta consolidada de las SOCIMIs a 31 de agosto de 2015, la cual incluye los saldos de la deuda financiera a corto y a largo plazo y de efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

3) El valor asignado a otros activos y pasivos que puedan mantener en sus respectivos balances a 31 de agosto de 2015, incluyendo entre otros conceptos del balance, las inversiones financieras y las partidas de otros pasivos y otros activos.

La estimación de los flujos de caja libres futuros de los Vehículos de inversión, se han basado en las proyecciones financieras a 5 años de los flujos de caja de cada uno de los activos inmobiliarios que componen la cartera de los mismos. El periodo de proyecciones ha sido establecido en 5 años, dada la dificultad de establecer más allá de este periodo, la posible evolución del mercado inmobiliario, los activos y el valor residual de los mismos. Para la realización de sus estimaciones, se ha tenido en cuenta los siguientes documentos puestos a disposición del experto independiente: contratos de arrendamiento y de financiación, informes de tasación y otra documentación relevante (impuesto de bienes inmuebles, facturas de suministros, gastos, etc.)

Para calcular los valores presentes de los flujos de caja libres de los Vehículos de inversión y de la Sociedad, Aguirre Newman ha aplicado una tasa de descuento individual a cada una de las vehículos de inversión y a la Sociedad, determinada de acuerdo al Coste Medio Ponderado del Capital (en adelante, indistintamente “**CMPC**” o “**WACC**”, en su terminología en Inglés), que tiene en cuenta la estructura financiera de la empresa y el coste de la financiación a través de la siguiente fórmula:

$$CMPC = [K_e \times E / (D+E)] + [K_d \text{ neto} \times D / (D+E)]$$

Dónde:

$$K_e: \text{Coste del capital} = R_f + [(R_m - R_f) \times \beta] + \alpha$$

R_f: Tasa libre de riesgo en España. Esta tasa se ha calculado como el promedio de la rentabilidad del Bono Español a 30 años durante el último año.

R_m: Rentabilidad histórica media de la bolsa española (Ibex 35)

(R_m-R_f): Prima de riesgo del mercado.

β: Este coeficiente representa el riesgo sistémico del Vehículo respecto al riesgo promedio del mercado (R_m). Para el cálculo del coeficiente β se ha tomado como

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Marzo 2016

referencia el coeficiente β desapalancado de una serie de sociedades cotizadas cuyo negocio está relacionado con el del Grupo JABA y, posteriormente, reapalancados dichos coeficientes de acuerdo con la estructura financiera de cada vehículo.

α : Este coeficiente representa una prima de riesgo adicional en función de diversos aspectos propios de JABA I SOCIMI como son entre otros: (i)tamaño, (ii)iliquidez, (iii)mercado en el que se desenvuelve, (iv)fases del desarrollo del negocio.

E: Recursos propios del Vehículo

D: Deuda del Vehículo

Kd: Coste de la deuda bruta. Esta variable se ha estimado en base al pool bancario y en base a los préstamos entre empresas del Grupo, calculando, en base al saldo vivo de la deuda de cada uno de los edificios, el peso ponderado que representa cada uno respecto a la deuda total y multiplicando por el margen correspondiente a cada uno de los préstamos.

t: tipo impositivo

Kd neto: $kd(1-t)$

El detalle del cálculo de los CMPC de cada una de las sociedades del Grupo, los cuales oscilan entre un 6,1% y un 7,3%, se recoge en el Informe de Valoración, adjunto al presente documento como Anexo 1. En concreto para la Sociedad Jaba I SOCIMI, el valor estimado de cada una de las variables para el cálculo del CMPC es la que se refleja en el siguiente cuadro:

Variable	Valor Estimado
E	16.143.361 €
D	10.864.932 €
Ke	8,18%
Kd	4,12%
Rf	2,97%
(Rm-Rf)	5,30%
t	0,00%
Coef. β	0,79
Coef. α	1,00%

$$\text{CMPC} = [(K_e \times E)/(D+E)] + [(K_d \text{ neto} \times D)/(D+E)]$$

Resultando:

$$\text{CMPC} = 6,50\%$$

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Marzo 2016

Por tanto y después de aplicar los criterios de cálculo y metodología de valoración explicada que se recogen de forma completa y extendida en el informe de valoración que se adjunta como **Anexo 1**. Aguirre Newman ha estimado que, el rango potencial de valoración de la totalidad de las acciones de la Sociedad a 31 de agosto de 2015 estaría comprendido en un rango de entre dieciséis millones setecientos un mil setecientos ochenta y tres euros (€ 16.701.783) y dieciocho millones ochocientos ochenta y tres mil ochocientos cincuenta euros (€ 18.883.850), lo que da un precio por acción de la Sociedad comprendido entre novecientas doce milésimas de euro (€ 0,912) y un euro con treinta y una milésima de euro (€ 1,031).

Por todo ello y tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Aguirre Newman, la Sociedad, en Consejo de Administración celebrado el 26 de Noviembre de 2015 y de acuerdo con la circular del MAB 2/2013 punto 4, que establece que, “La entidad emisora deberá aportar una valoración realizada por un experto independiente de acuerdo a criterios internacionalmente aceptados...” y con el objetivo de fijar el valor de la Sociedad, ha decidido establecer un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad de 1,03 €, lo que supone valorar la Sociedad en dieciocho millones ochocientos cincuenta y ocho mil seiscientos ochenta y tres euros con tres céntimos de euro (€ 18.858.683,03). Esta valoración de la Sociedad se encuentra dentro del rango de valoración establecido por el criterio internacionalmente aceptado de DFC y desarrollado por Aguirre Newman en su informe (Anexo 1).

El informe deberá de utilizarse usando su contenido íntegro. En este sentido, la utilización de extractos del mismo podría potencialmente inducir a interpretaciones parciales o erróneas.

A continuación se transcribe un extracto literal de la sección de dicho informe relativa a la valoración de la Sociedad y en consecuencia de sus vehículos de inversión, (apartado 05 relativo a resultados). Cuadro resumen de la horquilla de valoraciones de JABA I SOCIMI a 31 de agosto de 2015:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
 JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
 Marzo 2016

Método Descuento de Flujos de Caja

JABA I SOCIMI Resultados de la valoración		31/08/2015	
Sensibilidad	0,5%	WACC	-0,5%
Tasa de Descuento	7,0%	6,5%	6,0%
Valor Inversiones Empresas Grupo	17.541.260	18.617.033	19.723.327
Gastos de Estructura	(725.807)	(725.807)	(725.807)
Valor BINS	-	-	-
Posición Financiera Neta	10.480.723	(10.480.723)	10.480.723
Otros Activos y Pasivos	10.367.053	10.367.053	10.367.053
Valor de JABA I	16.701.783	17.777.556	18.883.850

Fuente: Aguirre Newman

POSICIÓN FINANCIERA NETA		31/08/2015
Deuda financiera a largo plazo		(10.471.201)
Deudas con entidades de crédito l/p		-
Derivados		-
Deudas con empresas del grupo (l/p y c/p)	(10.471.201)	
Deuda financiera a corto plazo		(393.731)
Deudas con empresas del grupo c/p	(393.731)	
Deudas con entidades de crédito c/p		-
Efectivo y otros activ. líq. equivalentes		384.209
Total posición financiera neta JABA I		(10.480.723)

Fuente: Aguirre Newman

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS		31/08/2015
Inversiones financieras		13.986
Inversiones financieras a l/p		13.986
Otros activos		10.423.146
Activos por impuestos diferidos		-
Inversiones en empresas del grupo (l/p y c/p)	10.367.137	
Existencias		-
Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar	55.809	
Periodificaciones a c/p	200	
Otros pasivos		(70.079)
Otras deudas a l/p		-
Otras deudas a c/p		-
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	(70.079)	
Total otros activos y pasivos JABA I		10.367.053

Fuente: Aguirre Newman

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
 JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
 Marzo 2016

La partida más significativa de la Valoración de JABA I SOCIMI corresponde a *Valor Inversiones Empresas Grupo* siendo esta la equivalente al sumatorio del 100% de las valoraciones realizadas por Aguirre Newman de los vehículos de inversión.

A continuación se adjuntan los cuadros resumen de las valoraciones de los vehículos de inversión:

JABA SOCIMI. Método Descuento de Flujos de Caja

JABA SOCIMI Resultados de la valoración		31/08/2015	
Sensibilidad	0,5%	WACC	-0,5%
Tasa de Descuento	7,8%	7,3%	6,8%
Valor Inversiones Empresas Grupo	6.908.980	7.064.489	7.224.456
Gastos de Estructura			
Valor BINS	-	-	-
Posición Financiera Neta	(4.510.503)	(4.510.503)	(4.510.503)
Otros Activos y Pasivos	171.591	171.591	171.591
Valor de JABA	2.570.068	2.725.577	2.885.544

Fuente: Aguirre Newman

POSICIÓN FINANCIERA NETA	31/08/2015
Deuda financiera a largo plazo	(4.227.202)
Deudas con entidades de crédito l/p	(3.540.626)
Derivados	
Deudas con empresas del grupo (l/p y c/p)	(686.576)
Deuda financiera a corto plazo	(283.301)
Deudas con entidades de crédito c/p	(283.301)
Efectivo y otros activ. líq. equivalentes	
Total posición financiera neta JABA	(4.510.503)

Fuente: Aguirre Newman

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	31/08/2015
Inversiones financieras	-
Inversiones financieras a l/p	-
Otros activos	325.777
Activos por impuestos diferidos	1.948
Inversiones en empresas del grupo (l/p y c/p)	285.709
Existencias	-
Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar	38.120
Periodificaciones a c/p	-
Otros pasivos	(154.186)
Otras deudas a l/p	(104.836)
Otras deudas a c/p	-
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	(49.350)
Total otros activos y pasivos JABA	171.591

Fuente: Aguirre Newman

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
 JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Marzo 2016

JABA II SOCIMI Método Descuento de Flujos de Caja.

JABA II SOCIMI Resultados de la valoración		31/08/2015	
Sensibilidad	0,5%	WACC	-0,5%
Tasa de Descuento	7,2%	6,7%	6,2%
Valor Inversiones Empresas Grupo	16.631.396	16.966.748	17.311.506
Gastos de Estructura			
Valor BINS	-	-	-
Posición Financiera Neta	(9.566.663)	(9.566.663)	(9.566.663)
Otros Activos y Pasivos	(226.426)	(226.426)	(226.426)
Valor de JABA II	6.838.307	7.173.659	7.518.417

Fuente: Aguirre Newman

POSICIÓN FINANCIERA NETA	31/08/2015
Deuda financiera a largo plazo	(8.204.350)
Deudas con entidades de crédito	(6.981.096)
Otros Pasivos Financieros	
Deudas con empresas del grupo (l/p y c/p)	(1.223.254)
Deuda financiera a corto plazo	(1.398.417)
Deudas con entidades de crédito c/p	(1.398.417)
Otros activ. líq. equivalentes	36.104
Total posición financiera neta JABA II	(9.566.663)

Fuente: Aguirre Newman

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	31/08/2015
Inversiones financieras	-
Inversiones financieras a l/p	-
Otros activos	4.458
Activos por impuestos diferidos	-
Inversiones en empresas del grupo (l/p y c/p)	3.385
Existencias	-
Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar	1.073
Periodificaciones a c/p	-
Otros pasivos	(230.884)
Otras deudas a l/p	-
Otras deudas a c/p	-
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	(230.884)
Total otros activos y pasivos JABA II	(226.426)

Fuente: Aguirre Newman

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
 JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
 Marzo 2016

JABA III SOCIMI. Método Descuento de Flujos de Caja

JABA III SOCIMI Resultados de la valoración		31/08/2015	
Sensibilidad	0,5%	WACC	-0,5%
Tasa de Descuento	7,10%	6,60%	6,10%
Valor Inversiones Empresas Grupo	19.821.729	20.239.306	20.668.773
Gastos de Estructura	-	-	-
Valor BINS	-	-	-
Posición Financiera Neta	(14.386.211)	(14.386.211)	(14.386.211)
Otros Activos y Pasivos	102.770	102.770	102.770
Valor de JABA III	5.538.288	5.955.865	6.385.332

Fuente: Aguirre Newman.

POSICIÓN FINANCIERA NETA	31/08/2015
Deuda financiera a largo plazo	(15.736.010)
Deudas con entidades de crédito	(10.672.200)
Derivados	(494.482)
Deudas con empresas del grupo (l/p y c/p)	(4.569.328)
Deuda financiera a corto plazo	(821.633)
Deudas con entidades de crédito c/p	(821.633)
Efectivo y otros activ. líq. equivalentes	2.171.432
Total posición financiera neta JABA III	(14.386.211)

Fuente: Aguirre Newman

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	31/08/2015
Inversiones financieras	277.939
Inversiones financieras a l/p	277.939
Otros activos	204.032
Activos por impuestos diferidos	-
Inversiones en empresas del grupo (l/p y c/p)	203.705
Existencias	-
Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar	327
Periodificaciones a c/p	-
Otros pasivos	(379.201)
Otras deudas a l/p	(277.552)
Otras deudas a c/p	-
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	(101.649)
Total otros activos y pasivos JABA III	102.770

Fuente: Aguirre Newman

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
 JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Marzo 2016

JABA IV SOCIMI Método Descuento de Flujos de Caja

JABA IV SOCIMI Resultados de la valoración		31/08/2015	
Sensibilidad	0,5%	WACC	-0,5%
Tasa de Descuento	6,6%	6,1%	5,6%
Valor Inversiones Empresas Grupo	8.170.541	8.337.876	8.509.978
Gastos de Estructura	-	-	-
Valor BINS	-	-	-
Posición Financiera Neta	3.985.374	3.985.374	3.985.374
Otros Activos y Pasivos	(1.590.570)	(1.590.570)	(1.590.570)
Valor de JABA IV	2.594.597	2.761.932	2.934.034

Fuente: Aguirre Newman

POSICIÓN FINANCIERA NETA		31/08/2015
Deuda financiera a largo plazo		(4.344.239)
Deudas con entidades de crédito		-
Derivados		-
Deudas con empresas del grupo (l/p y c/p)		(4.344.239)
Deuda financiera a corto plazo		-
Deudas con entidades de crédito c/p		-
Efectivo y otros activ. líq. equivalentes		358.865
Total posición financiera neta JABA IV		(3.985.374)

Fuente: Aguirre Newman

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS		31/08/2015
Inversiones financieras		116.831
Inversiones financieras a l/p		116.831
Otros activos		188.490
Activos por impuestos diferidos		-
Inversiones en empresas del grupo (l/p y c/p)		10.000
Existencias		-
Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar		178.490
Periodificaciones a c/p		-
Otros pasivos		(1.895.891)
Otras deudas a l/p		(116.831)
Otras deudas a c/p		(1.745.000)
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar		(34.060)
Total otros activos y pasivos JABA IV		(1.590.570)

Fuente: Aguirre Newman

1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

El promotor de la SOCIMI y principal accionista de la misma, IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. sociedad constituida por un grupo familiar de origen jordano con una amplia y dilatada experiencia empresarial, financiera e inmobiliaria en distintos países, tanto en Europa como en Medio Oriente.

La Sociedad cuenta por tanto con unos accionistas acostumbrados a realizar inversiones estratégicas en distintos mercados y bajo la supervisión de diferentes reguladores con distintas normativas.

Las inversiones estratégicas en España, se basan en la búsqueda de claras oportunidades de inversión inmobiliaria, aprovechando las oportunidades que ofrece este mercado después de más de cuatro años de ajustes de los precios a la baja, así como la posibilidad de diversificar parte de sus inversiones en otros mercados y aprovechar la experiencia internacional para poder hacer una cartera inmobiliaria a lo largo de varios años.

Otras de las ventajas competitivas que ofrece, es la libertad estatutaria y accionarial para invertir prácticamente en cualquier tipo de activo y en cualquier localización dentro del territorio nacional. No obstante lo anterior, como ya se ha explicado en el apartado 1.6.4 del presente documento, su política de inversión se centrará en inmuebles de oficinas destinados al alquiler, con contratos a medio y largo plazo.

La estructura societaria por la cual realiza sus inversiones, es decir a través de vehículos de inversión denominados SOCIMI de segundo nivel o SOCIMI No Cotizadas, puede ser de un gran valor añadido a la hora de realizar determinadas desinversiones por su flexibilidad e independencia.

Los factores competitivos de la Sociedad serían entre otros:

- La libertad con la que cuentan los accionistas para realizar cuantas inversiones dispongan en el momento que estimen más adecuado en función de sus propios análisis, criterios y experiencia.
- La Sociedad mantiene contratos de arrendamiento de larga duración para sus inmuebles con un bajo nivel de desocupación, con arrendatarios de probada capacidad crediticia, que permitan obtener una rentabilidad atractiva en relación con el riesgo asumido.
- En relación con los niveles de endeudamiento, los flujos netos de caja generados por cada uno de los contratos de arrendamiento suscritos son superiores a los compromisos de pago asumidos por la Sociedad en los préstamos suscritos para la adquisición de los inmuebles.
- La Sociedad mantiene los gastos de explotación en un nivel adecuado, mediante la implementación de una política de optimización constante.
- La Sociedad cuenta con el respaldo económico de sus accionistas.

- Un conservadora política de endeudamiento y financiera.

1.8 En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

No existe dependencia alguna respecto a patentes, licencias, derechos de propiedades intelectuales o similares que afecten de manera esencial al modelo de negocio desarrollado por la Sociedad.

En relación a las licencias de funcionamiento y actividad de los edificios, debe decirse que no se acredita haberse comunicado el cambio de titularidad de las mismas a los respectivos Ayuntamientos, obligación prevista en las diferentes Ordenanzas municipales (Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la Ciudad de Madrid, de fecha 28 de febrero de 2014; Decreto 179/1995, de 13 de junio, mediante el que se aprueba el Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, para Cornellá). No obstante, el incumplimiento de esta obligación únicamente podría considerarse infracción leve, cuya sanción prescribe en un breve lapso de tiempo. Sin perjuicio de que la no comunicación implica que tanto el transmitente como el nuevo titular quedarán sujetos a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación urbanística objeto de transmisión. Dada la menor cuantía a la que pudiera ser objeto de sanción la Sociedad por dicha infracción leve, en ningún caso debería afectar al valor de la compañía, ni en su caso a la cotización de la misma.

No se han aportado las licencias o declaraciones responsables de los diferentes arrendatarios para ejercer su actividad, siendo, no obstante, responsabilidad de cada uno de ellos su obtención.

Las licencias para el desarrollo de la actividad en cada uno de las oficinas corren a cargo del arrendatario. A la finalización del arrendamiento por cualquier causa, la licencia de actividad, se transmitirá automáticamente al arrendador.

1.9 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

En cuanto al nivel de diversificación, se debe destacar que la totalidad de los ingresos obtenidos por la Sociedad, tienen su origen en los dividendos distribuidos por los vehículos de inversión, por lo que la explicación de los distintos aspectos que deben tener en cuenta a la hora de analizar la diversificación de negocio de la SOCIMI se deben trasladar a sus vehículos de inversión.

En el momento de redacción de este DIIM, los vehículos de inversión de la sociedad son propietarios de 4 edificios de oficinas en arrendamiento, situados en Madrid y Barcelona.

En el presente apartado, se desarrollan los niveles de diversificación que de forma conjunta presentan los vehículos de inversión desde 2 ámbitos diferentes:

1. Diversificación Geográfica.
2. Diversificación por Rentas e inquilinos

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
 JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
 Marzo 2016

1. En cuanto a la diversificación geográfica el grupo presenta la siguiente distribución:

Vehículo de Inversión	Activo	Ciudad	Superficie(m ₂)	%
JABA III SOCIMI	Sepulveda,17	Madrid	9.950	43,15%
JABA II SOCIMI	Arturo Soria, 125	Madrid	5.526	23,97%
JABA IV SOCIMI	E. Viena - Dublín	Barcelona	5.828	25,28%
JABA SOCIMI	María de Molina 37B	Madrid	1.753	7,60%
TOTAL			23.057	100,00%

Distribución Geográfica	Superficie(m ₂)	%
Madrid	17.229	74,72%
Barcelona	5.828	25,28%
TOTAL	23.057	100,00%

El 100% de los activos del grupo se encuentra ubicado en las dos principales ciudades españolas en cuanto a dinamismo económico se refiere, siendo las que concentran la mayor demanda de superficie de oficinas.

El 74,72% de los metros cuadrados disponibles para el alquiler se encuentran en Madrid, distribuidos en 3 edificios. Siendo el Edificio Sepúlveda 17 el más significativo ya que representa el 43,15% de la superficie actual del porfolio del grupo y el 56,99 % de la superficie que el grupo tiene en Madrid.

Por otro lado, en Barcelona, se concentra el 25,28% del total de metros cuadrados de los que dispone el grupo distribuidos en un único activo.

2. La diversificación por rentas e inquilinos es la que se muestra a continuación:

Vehículo de inversión	Activo	Ciudad	Inquilinos	Rentas/año	%
JABA SOCIMI	María de Molina, 37 B	Madrid	8	339.360 €	7,84%
JABA II SOCIMI	Arturo Soria, 125	Madrid	1	1.491.000 €	34,45%
JABA III SOCIMI	Sepúlveda, 17	Madrid	4	1.722.720 €	39,80%
JABA IV SOCIMI	E. Viena - Dublín	Barcelona	1	775.000 €	17,91%
TOTAL			14	4.328.080 €	100,00%

La sociedad a la fecha del presente documento cuenta con 14 inquilinos. Los dos principales ocupan en su totalidad 2 de los 4 activos, representando el 52,36 % del total de las rentas. Los otros 2 activos están arrendados en su totalidad en la modalidad de multi-inquilino, en concreto, el edificio de Maria de Molina 37 Bis cuenta con 8 inquilinos en el que el principal representa el

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
 JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
 Marzo 2016

28% de las rentas y el edificio de Sepúlveda 17 cuenta con 4 inquilinos en el que el principal representa el 58% de las rentas de edificio y el 23% del total de las rentas de la Sociedad.

Por tanto los 4 inquilinos principales de los 4 edificios, representan el 77,51% de las rentas totales.

Cabe destacar que, gran parte de los contratos en vigor han sido formalizados con grandes compañías a medio y largo plazo. Esto le permite a JABA I SOCIMI mantener unos altos niveles de ocupación, en estos momentos del 100%, unos ingresos estables y un índice de morosidad cercano a cero.

Vehículo de inversión	Activo	Inquilino	Fecha de Inicio del Contrato	Duración
JABA SOCIMI	María de Molina, 37 B	JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.	01/01/2015	5 años
JABA SOCIMI	María de Molina, 37 B	BE FREE CONSULTORES INFORMATICOS S.L.	29/06/2015	5 años
JABA SOCIMI	María de Molina, 37 B	BESTOURS S.A.	29/07/2011	5 años
JABA SOCIMI	María de Molina, 37 B	Tradequipe España	21/05/2012	5 años
JABA SOCIMI	María de Molina, 37 B	ACR grupo	10/06/2015	5 años
JABA SOCIMI	María de Molina, 37 B	Boole	01/12/2014	5 años
JABA SOCIMI	María de Molina, 37 B	Emerige España Management	12/11/2014	5 años
JABA SOCIMI	María de Molina, 37 B	Petroeuropa	01/03/2013	2 años(Prorrogable por periodos de 1año)
JABA II SOCIMI	Arturo Soria, 125	Vodafone España S.A.U.	06/11/2011	7 años
JABA II SOCIMI	Arturo Soria, 126	DGT	01/09/2011	7 años
JABA III SOCIMI	Sepúlveda, 17	ALVEALIA GRUPO INVERSOR, S.L.	01/07/2012	5 años
JABA III SOCIMI	Sepúlveda, 17	C&A MODAS, S.L.	01/12/2011	8 años
JABA III SOCIMI	Sepúlveda, 17	COFRA SERVICE OFFICE, S.L.	01/12/2011	8 años
JABA III SOCIMI	Sepúlveda, 17	STRYKER IBERIA, S.L.	30/05/2011	10 años y 3 meses
JABA IV SOCIMI	E. Viena - Dublín	GAS NATURAL	01/07/2011	6 años

La mayoría de los alquileres tiene una duración de 5 años, y solamente uno de ellos tiene vencimiento a lo largo del año 2016, es el caso de Petroeuropa, cuyo contrato de arrendamiento es prorrogable anualmente, salvo renuncia por alguna de las partes.

Respecto al origen geográfico de las rentas, destacar que de acuerdo con las cifras del cuadro superior, el 82,09% de las rentas se concentran en Madrid.

Respecto a los contratos con proveedores a fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no cuenta con ningún contrato relevante, ni dependencia alguna con ninguno de ellos. El grupo presenta los contratos habituales con proveedores relacionados, (i) La sociedad, C 3 Consultores, sociedad encargada de la gestión administrativa de cada sociedad y (ii) La Sociedad CBRE, encargada del mantenimiento, comercialización y suministros de los edificios.

Los proveedores principales en este caso, son dos y están relacionados con la delegación con los puntos referidos anteriormente (i) y (ii) necesarios para la correcta gestión de los distintos

vehículos de inversión de la SOCIMI así como de sus respectivos inmuebles. Ambos proveedores suponen más del 80% del importe de dicha partida.

1.10 Principales inversiones del emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas hasta la fecha del Documento.

1.10.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de agosto 2015.

En términos consolidados, las inversiones inmobiliarias del grupo a 31 de diciembre de 2014 y 31 de agosto de 2015 se corresponden con los siguientes elementos:

Inversiones Inmobiliarias	31/12/2014	Combinación de negocios	Altas	Bajas	31/08/2015
Terrenos	27.430.623	-	1.299.694	-	28.730.317
Construcciones	20.505.799	-	4.550.307	-	25.056.106
Total Coste	47.936.422	-	5.850.001	-	53.786.423
Amortización acumulada	-344.592	-	-414.500	-	-759.092
Total Amortización Acumulada	-344.592	-	-414.500	-	-759.092
Deterioro Inversiones Inmobiliarias			-2.807.580		-2.807.580
Valor Neto Contable	47.591.830	-	2.627.921	-	50.219.751

INVERSIONES INMOBILIARIAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2015.

Edificio de oficinas situado en la calle María de Molina 37 Bis, Madrid, adquirido por la sociedad dependiente Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. con fecha 26 de septiembre de 2013, por importe de 7.105.000 €. Este inmueble está hipotecado en garantía de préstamo hipotecario firmado para la financiación de su adquisición.

Edificio de oficinas situado en la calle Arturo Soria 125, Madrid, adquirido por la sociedad dependiente Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. adquirido con fecha 24 de enero de 2014, por importe de 19.285.000 €. Este inmueble está hipotecado en garantía de préstamo hipotecario firmado para la financiación de su adquisición.

Edificio de oficinas situado en la calle Alcobendas, Madrid, adquirido por la sociedad dependiente Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. adquirido con fecha 22 de agosto de 2014, por importe de 21.315.000 €. Este inmueble está hipotecado en garantía de préstamo hipotecario firmado para la financiación de su adquisición.

Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt" situado en la Carretera de Hospitalet nº147-149, de Cornellá de Llobregat, provincia de Barcelona adquirido con fecha 20 de febrero de 2015, por

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Marzo 2016

importe de 5.850.001 €. Para la adquisición de este inmueble, se formalizó una hipoteca inmobiliaria con la sociedad vendedora.

El 26 de septiembre de 2015 se constituyó JABA IV SOCIMI con un capital social de 3.000€. JABA I como socio único, constituye la sociedad mercantil unipersonal JABA IV INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U., como cuarto vehículo de inversión.

El 16 de diciembre 2015, la Sociedad suscribió en su totalidad la ampliación de capital de JABA III SOCIMI por un importe de 4.650.000 €, lo que deja el capital social de JABA III SOCIMI en 6.750.000€, mediante la emisión de 4.650.000 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor nominal. Esta ampliación de capital es el contravalor de una deuda que tenía JABA III SOCIMI con JABA I SOCIMI. Dicha deuda se produjo por las aportaciones del Socio a la Sociedad, en las fechas e importes siguientes: el 26 de septiembre de 2014, 3.000.000 € y el 29 de septiembre de 2014, 1.650.000 €.

DETERIORO DE INVERSIONES INMOBILIARIAS A 31 DE AGOSTO DE 2015.

La Sociedad, como parte de su proceso de salida al MAB ha encargado su valoración individual como sociedad a un experto independiente al 31 de agosto de 2015. Los Administradores de JABA I SOCIMI han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias al 31 de agosto de 2015 la estimación del valor de las mismas que se incluye en la valoración antes mencionada y que asciende en total a 52.608.419 euros. En la siguiente tabla se muestra el importe recuperable por cada uno de los inmuebles:

Vehículo de inversión	Inmuebles	Valoración a 31/08/2015	Valor Neto Contable 31/08/2015. Antes de deterioro	Deterioro registrado a 31/08/2015
JABA SOCIMI.	Edificio Oficinas María de Molina, 37	7.064.489	7.166.746	-
JABA II SOCIMI	Edificio Oficinas Arturo Soria 125.	16.966.748	18.965.253	-1.998.505
JABA III SOCIMI	Edificio Oficinas Sepúlveda, 17	20.239.306	21.117.512	-809.075
JABA IV SOCIMI	Edificio Viena - Dublin	8.337.876	5.777.819	-
	TOTAL	52.608.419	53.027.330	-2.807.580

1.10.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento informativo.

A la fecha del presente Documento informativo, ni JABA I SOCIMI ni sus vehículos de inversión tienen compromisos de inversión futuras.

1.11 Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor.

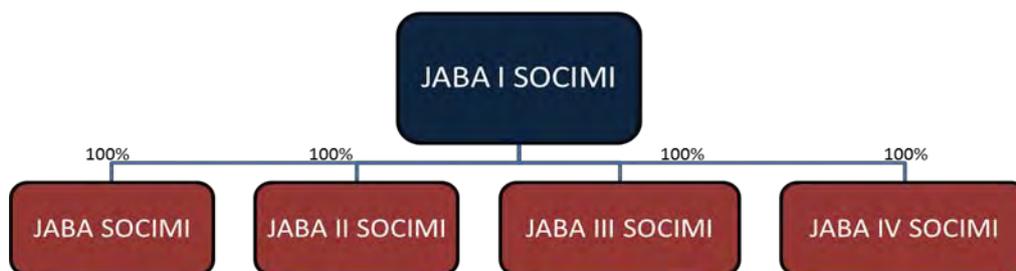
Como se ha explicado con anterioridad JABA I SOCIMI es propietaria al 100%, de 4 sociedades limitadas, JABA SOCIMI, JABA II SOCIMI, JABA III SOCIMI y JABA IV SOCIMI.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Marzo 2016

Estas sociedades, que actúan como vehículos de inversión a través de los cuales se adquieren, gestionan y venden los inmuebles, se encuadran dentro de la presente estructura de inversión aplicando el artículo 2, punto c de la Ley 11/2009, en donde se establece que el Objeto Social de las SOCIMI tendrán como objeto principal C) La tenencia de participaciones en el capital social de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan con los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de esta ley. ... Las Participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b). Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en el artículo 8 de esta ley

A continuación se detallan dichas sociedades participadas:



- **JABA** es una sociedad de responsabilidad limitada unipersonal de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Maria de Molina 37 bis, constituida por D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri y D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, el 9 de septiembre de 2013, por tiempo indefinido en virtud de Escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D Francisco Javier Piera Rodriguez, con el número 3019 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 31.459, Folio 30, Sección 8, Hoja M-566244, Inscripción 1ª.

JABA es propietaria del edificio de oficinas situado en la calle Maria de Molina nº 37 bis de Madrid de 1.753 m2 de superficie el cual adquirió en virtud de la escritura pública firmada el 26 de septiembre de 2013.

- **JABA II** es una sociedad de responsabilidad limitada unipersonal de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle Maria de Molina 37 bis, constituida por D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri y D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, el 28 de noviembre de 2013, por tiempo indefinido en virtud de Escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D José Ortiz Rodríguez, con el número 1.928 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 31837, folio 149, sección 8ª, hoja M-572944, inscripción 1ª.

JABA II es propietaria del edificio de oficinas situado en la calle Arturo Soria nº 125 de Madrid de 5.526 m² de superficie el cual adquirió en virtud de la escritura pública firmada el 24 de enero de 2014.

- **JABA III** es una sociedad de responsabilidad limitada unipersonal de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle María de Molina 37 bis, constituida por D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri y D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, el 20 de Mayo de 2014, por tiempo indefinido en virtud de Escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 1.628 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.365, Folio 40, Sección 8, Hoja M-582607, Inscripción 1ª.

JABA III es propietaria del edificio situado en la calle Sepúlveda nº 17 de Alcobendas, Madrid de 9.950 m² de superficie el cual adquirió en virtud de dos escrituras públicas firmadas el 22 de agosto de 2014.

-**JABA IV SOCIMI** es una sociedad domiciliada en-Madrid, calle María de Molina número 37 bis, con C.I.F número B87105276, constituida, por tiempo indefinido, en virtud de escritura autorizada por el Notario Francisco Javier Piera Rodríguez, el 26 de septiembre de 2014 con número 3.129 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.905, folio 177, hoja M-592445.

Los vehículos de inversión comparten la misma actividad de adquisición, arrendamiento y explotación de activos inmobiliarios.

1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor.

No se han realizado inversiones en instalaciones relacionadas con el medio ambiente ni se ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental, ya que la actividad y el negocio de la Sociedad no afectan a aspectos medioambientales.

No existen riesgos, gastos por provisiones relativos a gastos medioambientales, ni contingencias de tipo alguno relacionadas con este tema, y la Sociedad no origina ningún tipo de desechos.

1.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.

En el apartado 1.19 y en el anexo 2, la Sociedad detalla y comenta las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2014 y la Revisión Limitada auditada por el periodo de 8 meses comprendido entre el 1 de enero y el 31 de agosto de 2015.

Con posterioridad al cierre del 31 de agosto de 2015, la sociedad no ha llevado a cabo ninguna operación significativa, no obstante a continuación se adjunta una estimación de la Cuenta de **Pérdidas y Ganancias** de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
 JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
 Marzo 2016

CUENTA PYG JABA I SOCIMI	31/12/2014	31/12/2015(*)
Ingresos de explotación	13,00	376.286,67
Gastos de personal		-27.825,82
Otros gastos de explotación	-74.330,00	-480.295,18
Deterioro por inversiones en empresas del grupo		
EBITDA	-74.317,00	-131.834,33
Amortización de Inmovilizado		
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-74.317,00	-131.834,33
RESULTADO FINANCIERO	-57.237,00	243.243,62
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-131.554,00	111.409,29
Impuestos		
RESULTADO DEL EJERCICIO	-131.554,00	111.409,29

(*) A 31/12/2015 son datos provisionales no auditados

Las principales partidas siguen la evolución prevista de las proyecciones explicadas en el punto 1.14 siguiente.

“Ingresos de Explotación” De forma excepcional, al ser el primer ejercicio completo, los ingresos de Explotación de JABA I SOCIMI a 31 de diciembre de 2015 incluyen los ingresos por dividendos y los ingresos por intereses generados por los préstamos ente empresas del grupo.

Los ingresos por dividendos, son los dividendos recibidos en 2015 con cargo al resultado del ejercicio 2014 por parte de los Vehículos de Inversión.

En cuanto al ingreso por intereses, son los intereses devengados tanto por los préstamos concedidos a empresas del grupo de la Sociedad, como por los préstamos que, la Sociedad tiene cedido el crédito por parte de D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri.

“Otros gastos de Explotación” Dentro de esta partida, se encuentran gastos tales como arrendamientos y cánones, reparaciones y conservación, servicios profesionales independientes, primas de seguros, servicios bancarios y similares, etc. Cabe destacar que esta partida en el año 2015, asciende a aproximadamente 480.000€, debida en gran medida a los gastos en reparación y conservación, estos gastos son gastos “one off” y durante el periodo de 2016 y 2017 no se volverán a reproducir.

“Resultado Financiero” Dentro de esta partida se tiene en cuenta que la Sociedad recibe, a su favor durante este periodo de referencia, la cesión en la posición contractual de los créditos que el accionista D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri había otorgado a los Vehículos de Inversión. Esta situación a lo largo del 2016 tal y como se explica en el punto 1.18 se revierte mediante la cancelación de los mismos.

Nota Importante:

El 24 de enero de 2014, JABA II SOCIMI suscribió un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 10.441.000 euros con el Banco Santander Central Hispano con un tipo de interés fijo del 4,30% y vencimiento el 24 de enero de 2021. A 31 de agosto de 2015 se ha clasificado en el **corto plazo** un importe de 1.398.417 euros (1.503.100 euros a 31 de diciembre de 2014), de

Marzo 2016

acuerdo al calendario de amortización del contrato. Los intereses devengados a 31 de agosto de 2015 por este préstamo han ascendido a 287.354 euros (389.252 euros a 31 de diciembre de 2014, de los cuales 136.590 euros correspondían al período comprendido entre el 25 de septiembre y el 31 de diciembre de 2014).

Este préstamo ha sido sustituido por un crédito con Caixabank por importe de 8.500.000 € de fecha 23 de diciembre de 2015. El vencimiento de este crédito es el 25 de diciembre de 2025, con un plazo de amortización, por tanto, de 10 años. La amortización del principal se acomete con vencimientos trimestrales del 2,5% del principal dispuesto, y el resto deberá ser cancelado a la fecha de vencimiento.

El tipo de interés aplicable tanto al Préstamo como al importe pendiente de amortización sobre el mismo, será calculado por el Banco y será del tipo resultante de la suma de:

1. El EURIBOR a seis meses.
2. El Margen fijado en 1,25% (125pb); y
3. En su caso, los Costes Necesarios.

En esta misma fecha Jaba II ha suscrito con Caixabank un Contrato Marco de Operaciones Financieras, al amparo del cual ambas partes han contratado una operación de Permuta Financiera de Tipos de Interés con compra de floor, para cubrir el riesgo de fluctuación de los tipos de interés del Contrato de Préstamo, donde se paga un tipo fijo del 0,75% y se cubre el tipo variable del préstamo anterior (Euribor 6 meses). Dado que solo transcurren 7 días desde la contratación de este instrumento de cobertura y el cierre del ejercicio, no hay cómputo del valor razonable del mismo.

La Dirección del Grupo considera que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registrará la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio neto, por tanto no afecta a la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

En garantía del total cumplimiento de todas las obligaciones garantizadas, Jaba II constituye a favor de Caixabank un derecho real de hipoteca sobre el inmueble situado en la calle Arturo Soria nº 125.

Como garantías adicionales se han constituido las siguientes:

- (i) Una promesa de prenda ordinaria que deberá ser formalizada a medida que se vaya formalizando:
 - a) cada uno de los futuros contratos de arrendamiento con cada uno de los futuros arrendatarios, así como las garantías que otorguen, para el caso de que los contratos de arrendamiento se hubieran resuelto con anterioridad a la total amortización de Préstamo Hipotecario, b) las formalizaciones y/o extensiones o novaciones de los contratos de arrendamiento vigentes y de las garantías contratos de arrendamiento, y c) cada uno de los futuros contratos de pólizas de seguro y de contratos de prestación de servicios que sustituyan o complementen las pólizas de seguro y los contratos de prestación de servicio actuales.
- (ii) Una prenda ordinaria de primer rango sobre los derechos de crédito de los que sea titular el acreditado derivados de: a) los contratos de arrendamiento y sobre las garantías de los contratos de arrendamiento, b) los futuros contratos de arrendamiento con cada uno de los futuros arrendatarios y para sus respectivas garantías, para el caso de que los contratos de

arrendamiento se hubieran resuelto con anterioridad a la total amortización del préstamo hipotecario, c) las pólizas de seguro y los contratos de prestación de servicio y d) el contrato de cobertura.

- (iii) Una prenda ordinaria de primer rango sobre los saldos y los derechos de crédito derivados de las cuentas del proyecto.
- (iv) Una Hipoteca sobre la finca registral que integra el inmueble.

1.14 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

De acuerdo con la circular 2/2014 en su punto segundo de Requisitos de incorporación al MAB: “Aquellas Sociedades que, en el momento en que soliciten la incorporación de sus acciones, no cuenten con dos ejercicios completos deberán presentar unas previsiones o estimaciones, relativas al ejercicio en curso y al siguiente en las que, al menos, se contenga información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos. El Consejo de Administración habrá de aprobar estas previsiones o estimaciones y notificarlo al mercado con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. Esta información deberá remitirse hasta que la antigüedad de la compañía alcance tres ejercicios”.

A continuación se desarrolla el Plan de Negocios de la Sociedad JABA I SOCIMI.

a) Introducción

Actualmente, la Sociedad no cuenta con inversiones inmobiliarias de manera directa pero sí ostenta el 100% del capital de los cuatro vehículos de inversión del Grupo nombrados a continuación:

- JABA SOCIMI
- JABA II SOCIMI
- JABA III SOCIMI
- JABA IV SOCIMI

En vista de lo anterior, la Sociedad está obligada a repartir como dividendos (una vez cumplidas sus obligaciones mercantiles) el 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por sus vehículos de inversión

A fecha de este informe, la cartera de activos de los vehículos de inversión está compuesta exclusivamente por una tipología de inmuebles, oficinas destinadas al alquiler. El siguiente cuadro resume la cartera de activos del Grupo:

Vehículo	Activo	Ciudad
JABA SOCIMI	María de Molina, 37 B	Madrid
JABA II SOCIMI	Arturo Soria, 125	Madrid
JABA III SOCIMI	Sepúlveda, 17	Madrid
JABA IV SOCIMI	E. Viena - E. Dublín	Barcelona

b) Plan de Negocio de los Vehículos de Inversión.

EL plan de negocio incluye el mantenimiento en cartera de los inmuebles actuales, durante al menos 5 años y con el objetivo de desinversión en un plazo máximo de 7 años, cumpliendo por lo tanto con el periodo mínimo de 3 años establecido por la legislación para que las plusvalías obtenidas por la venta de los activos queden exentas del pago del impuesto de sociedades. Únicamente en casos puntuales, o ante oportunidades de desinversión estratégicas, se llevará a cabo la venta de inmuebles en cartera que hayan permanecido en la sociedad menos de 5 años.

El vehículo de inversión que ostente la titularidad del activo, será disuelto una vez haya realizado la desinversión y se hayan liquidado convenientemente todas sus obligaciones financieras y mercantiles.

En el caso de que los vehículos de inversión tengan necesidades de liquidez a lo largo del periodo de inversión, dichas necesidades serán satisfechas mediante posibles nuevos préstamos que, en su caso, pudieran capitalizarse mediante las oportunas ampliaciones de capital. A tal efecto la Sociedad podría recibir de sus actuales principales accionistas créditos adicionales en caso de no disponer de la suficiente caja para hacer frente a las necesidades de los vehículos de inversión. Estos préstamos devengarán un tipo de interés de mercado.

Los Vehículos de inversión en los años 2016, 2017 y 2018 repartirán dividendos a JABA I SOCIMI en especie a través de ampliaciones de capital suscritas por la Sociedad con el derecho de crédito generado por los dividendos devengados y no pagados en efectivo.

Una vez acordada la distribución del dividendo de los Vehículos de inversión, el pago del mismo queda momentáneamente diferido, generándose por tanto un crédito a favor de la Sociedad. Inmediatamente después (y en cualquier caso, antes del plazo de los 30 días siguientes a la adopción del acuerdo de distribución), los Vehículos de inversión realizarán un aumento de capital, suscribiendo la Sociedad dicha ampliación mediante la aportación del crédito surgido en el paso anterior. Los dividendos percibidos en especie han de tener la condición de ingreso en sede de la Sociedad.

A partir de 2018, los vehículos de inversión repartirán dividendos a JABA I SOCIMI en efectivo, salvo que no dispongan de caja suficiente, en cuyo caso se volverá a aplicar el método de dividendos en especie descrito anteriormente.

Los costes relacionados con el mantenimiento de la estructura societaria y los costes derivados de las operaciones serán asumidos por la Sociedad.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
 JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
 Marzo 2016

c) Previsiones sobre ingresos y costes futuros de JABA I SOCIMI.

El Plan de negocios de JABA I SOCIMI hasta finales de 2017 consiste principalmente en el mantenimiento de las participaciones en el capital de los Vehículos de Inversión (100%), realizando los desembolsos pertinentes para la cobertura de las necesidades de liquidez que los Vehículos de Inversión pudieran ostentar.

A continuación se detalla la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de JABA I SOCIMI estimada al 31 de diciembre de 2015 y previstas para los ejercicios completos de 2016 y 2017.

CUENTA DE PÉRDIDAS y GANANCIAS CONSOLIDADA JABA I SOCIMI

CUENTA PyG CONSOLIDADA JABA I SOCIMI	31/12/2014	31/12/2015 E	31/12/2016 P	31/12/2017 P
Importe neto de la cifra de negocios:	1.018.854	5.040.146	4.992.140	4.438.962
Gastos de administración	(452.253)	(1.150.186)	(879.267)	(879.459)
Gastos de personal		(27.826)	(60.000)	(60.000)
EBITDA	566.601	3.862.135	4.052.873	3.499.503
Amortización de las inversiones inmobiliarias	(128.454)	(738.142)	(739.012)	(739.447)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	438.147	3.123.993	3.313.861	2.760.056
Ingresos financieros	8.582	9.955	-	-
<i>De grupo</i>		9.074	-	-
<i>Con terceros</i>		881	-	-
Gastos financieros	(420.473)	(1.515.170)	(1.331.946)	(1.268.988)
<i>Por Deudas con terceros</i>		(1.099.037)	(773.283)	(710.325)
<i>Por deudas con empresas del grupo y vinculadas</i>		(416.133)	(558.663)	(558.663)
Resultado financiero	(411.891)	(1.505.215)	(1.331.946)	(1.268.988)
Diferencia negativa de consolidación	257.746	-	-	-
Resultado antes de impuestos	284.002	1.618.778	1.981.915	1.491.069
Impuestos sobre las ganancias	(1.886)	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	282.116	1.618.778	1.981.915	1.491.069

(E) Estimada (P) Previstas

Explicación de las partidas más destacadas de la cuenta de PyG de JABA I SOCIMI:

“Importe neto de la cifra de Negocios”.

La estructura corporativa de la Sociedad, al estar constituida por distintos vehículos de inversión, SOCIMI No Cotizadas o SOCIMI de Segundo Nivel, arrastra por requisitos regulatorios establecidos en la Ley de SOCIMI de Octubre de 2009 dos singularidades que deben recordarse a la hora de establecer unas previsiones sobre las principales cuentas de la compañía: (i) cada uno de los vehículos de inversión, al estar dadas de alta en el régimen especial de SOCIMI de la AEAT, están obligados a repartir en dividendos al menos el 80% de los rendimientos obtenidos por los arrendamientos, y (ii) la participación de la Sociedad en dichos vehículos de inversión, deberá permanecer siempre en un 100%.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Marzo 2016

Por lo tanto se debe entender, que dentro del plan de negocio de la Sociedad, se establece que esta situación va a permanecer inalterable, y que por tanto, los únicos ingresos de la Sociedad serán los dividendos que de forma obligatoria vayan repartiendo cada uno de dichos Vehículos de Inversión sobre los que posee la plena titularidad de las acciones.

Una vez satisfechas sus obligaciones mercantiles (dotación del 10% anual del beneficio neto contable para la constitución de la Reserva Legal), los Vehículos deben repartir como dividendo, durante el ejercicio siguiente al que se origina el 80% del beneficio contable positivo. De este importe, JABA I SOCIMI recibirá como dividendo de empresas del Grupo el 100% que le corresponde de acuerdo a su participación en el capital de los Vehículos.

No obstante lo anterior, y de forma excepcional al ser el primer ejercicio completo, los ingresos de Explotación de JABA I SOCIMI a 31 de diciembre de 2015 incluyen los ingresos por dividendos y los ingresos por intereses generados por los préstamos ente empresas del grupo, tal y como se explica en el punto 1.19.1.1 JABA I SOCIMI apartado Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Para el periodo proyectado de los ejercicios completos de los años 2016 y 2017, los ingresos por intereses se encuentran englobados dentro del resultado financiero.

En relación con la disminución de esta partida a lo largo de 2015 y 2016 de aproximadamente de 9,5% y de aproximadamente de un 11,11% en el periodo de 2016 a 2017, es debida a un ajuste previsto a la hora de renovar los contratos de arrendamiento que vencen en estos periodos. Suele ser costumbre que o bien se negocia un breve periodo de carencia en la renovación o bien se produce una actualización a precio de mercado o incluso las 2 situaciones. La Sociedad ha estimado, que de acuerdo con sus criterios de prudencia a la hora de realizar o estimar ingresos futuros, esta situación se va a dar principalmente en el inmueble que tiene JABA IV.

“Gastos de Administración”. Dentro de esta partida, se encuentran gastos tales como arrendamientos y cánones, reparaciones y conservación, servicios profesionales independientes, primas de seguros, servicios bancarios y similares, etc. Cabe destacar la cifra del año 2015, que sufre un incremento respecto a los demás ejercicios, debido en gran medida a los gastos en reparación y conservación, que durante el periodo de 2016 y 2017 no se volverán a reproducir.

En cuanto a la partida de **“Resultado de Explotación”** las fluctuaciones son debidas en gran medida a lo explicado anteriormente, dado que los ingresos de la SOCIMI son los dividendos que reparten los diferentes Vehículos de Inversión, y los Gastos de Administración durante el primer año (2015) reflejan las distintas mejoras que se han realizado en los inmuebles.

En relación con el **“Resultado Financiero”**, cabe destacar, que la partida más importante de este epígrafe es la de gastos financieros, tal y como se puede observar en la tabla anterior, estos gastos, son por deudas con terceros, debidas a la financiación con entidades financieras. Y por otro lado los gastos por las deudas con empresas del mismo grupo, debidos a los préstamos entre ellos. No se prevé que estas partidas sufran cambios en el importe nominal de cada una de ellas, en los ejercicios correspondientes a los años 2016 y 2017.

En las previsiones presentadas se han mantenido el mismo número de inmuebles y con ingresos similares.

La Dirección de la Sociedad no tiene dudas de la continuidad del negocio y de la capacidad de los vehículos de inversión para hacer frente a sus obligaciones financieras, ya que cuenta con el respaldo de sus accionistas principales.

La Sociedad cuenta en la actualidad con dos empleados y no se estiman contrataciones adicionales durante el periodo proyectado. Los Vehículos de inversión no cuentan con ningún empleado en nómina y tampoco se prevé ninguna contratación.

1.14.1 Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.

La información financiera prospectiva en este epígrafe está elaborada siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el plan general contable vigente y son comparables con la información financiera histórica correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2014, presentada por la Sociedad en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo, al haberse elaborado con arreglo a los mismos principios y criterios contables aplicados por JABA I SOCIMI en las cuentas anuales correspondiente al citado ejercicio.

En el Presente capítulo, se ha incluido unas previsiones a fin de que los potenciales inversores se formen un juicio razonado sobre las previsiones a 31 de diciembre de 2015 y proyecciones para 2016 y 2017.

1.14.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

La evolución del negocio de la Sociedad, en los términos proyectados en su Plan de Negocio obedece al cumplimiento de las hipótesis que lo soportan, dependiendo sustancialmente de los siguientes factores de riesgo:

- 1.- Que se incremente la oferta de espacio de oficinas en las áreas de influencia en las que se ubican los edificios de la Sociedad, con mejores servicios e instalaciones.
- 2.- Que la actual incipiente recuperación económica, no se consolide o una evolución más lenta de lo previsto, haga que se reduzca la demanda de superficie de oficinas.

En el apartado 1.20 posterior se enumeran los riesgos potenciales existentes para el inversor. Se recomienda que el inversor los lea detalladamente junto con toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la compañía y, en última instancia a su valoración. Debe tenerse en cuenta también, que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

1.14.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

El consejo de Administración junto con la Sociedad Aguirre Newman S.A.U., con domicilio en Madrid, calle General Lacy nº 23., y CIF A-78909900, Experto Inmobiliario, han elaborado un plan de Negocio a dos años (2016 y 2017) y unas estimaciones de las cifras a 31 de diciembre de 2015, el cual ha sido aprobado por el Consejo de Administración el 26 de noviembre de 2015, como información para posibles inversores, así como el seguimiento del mismo y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio se adviertan como probable una desviación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas. En cuyo caso se constituiría como hecho relevante a efectos de su comunicación al Mercado, tal y como se indica en la Circular 2/2014, en el Anexo I punto 2.14.

1.15 Información relativa a los Administradores y Altos Directivos del Emisor

1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores)

Los artículos 19 a 33 de los actuales Estatutos Sociales de la Sociedad regulan la administración y funcionamiento del Consejo de Administración. Las principales características del Consejo de Administración se presentan a continuación:

Artículo 19º.- Consejo de Administración.

La Sociedad será administrada y regida por un Consejo de Administración.

El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por los presentes Estatutos. El Consejo de Administración desarrollará y completará tales previsiones por medio del oportuno Reglamento del Consejo de Administración, de cuya aprobación inicial y modificaciones posteriores informará a la Junta General.

Artículo 20º.- Funciones del Consejo de Administración.

2) Es competencia del Consejo de Administración el gobierno y administración de la Sociedad. Corresponden al Consejo las siguientes funciones generales:

- a) Establecer la estrategia corporativa y las directrices de la gestión.*
- b) Supervisar la actuación de la Alta Dirección, exigir cuentas de sus decisiones y hacer una evaluación de su gestión.*
- c) Velar por la transparencia de las relaciones de la Sociedad con terceros.*

Estas funciones se desarrollarán por el Consejo en pleno o a través de sus Comisiones y Comités.

Marzo 2016

- 3) *El Consejo, en ejecución de lo dispuesto en el art. 2 de estos Estatutos, fijará la estrategia general del Grupo Empresarial constituido con las participaciones de otras sociedades.*
- 4) *El Consejo, de conformidad con lo previsto legal y estatutariamente, y al amparo del art. 245 de la Ley de Sociedades de Capital, regulará su propio funcionamiento y el de sus Comisiones y Comités, dictando su Reglamento, que será vinculante para los miembros de dicho Consejo, actuando en pleno o a través de sus Comisiones y Comités.*
- 5) *El Consejo de Administración deberá realizar una evaluación anual de su funcionamiento y el de sus comisiones y proponer, sobre la base de su resultado, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas. El resultado de la evaluación se consignará en el acta de la sesión o se incorporará a ésta como anejo.*

Artículo 21º.- Composición del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de quince (15) miembros.

Compete a la Junta General de accionistas la fijación del número de consejeros.

Para ser consejero no se requerirá la cualidad de accionista de la Sociedad.

Artículo 22º.- Equilibrio del Consejo.

El Consejo de Administración tendrá una composición tal que los consejeros externos representen una mayoría sobre los consejeros ejecutivos. Esta indicación, así como las establecidas en estos Estatutos y en el Reglamento del Consejo de Administración sobre la composición de las comisiones del Consejo de Administración, serán imperativas para el Consejo de Administración que habrá de atenderlas en el ejercicio de sus facultades de propuesta de nombramiento y reelecciones a la Junta General de Accionistas y de cooptación para la cobertura de vacantes y el nombramiento de miembros de las comisiones del Consejo de Administración, y meramente orientativos para la Junta General de Accionistas según corresponda.

Las definiciones de las diferentes clases de consejeros serán las que se establezcan en la normativa vigente o, en su defecto, en las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables a la Sociedad en cada momento.

El carácter de cada consejero se justificará por el Consejo de Administración ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento o acordar su reelección y se mantendrá o, en su caso, modificará en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Artículo 23º. Nombramiento y reelección de Consejeros.

Los miembros del Consejo de Administración serán nombrados por la junta general de accionistas o, en caso de vacante anticipada, por el propio Consejo por cooptación. La

cooptación se regirá por lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, con las siguientes excepciones:

a) El administrador designado por el Consejo no tendrá que ser, necesariamente, accionista de la sociedad.

b) De producirse la vacante una vez convocada la junta general y antes de su celebración, el Consejo de Administración podrá designar un Consejero hasta la celebración de la siguiente junta general.

La propuesta de nombramiento o reelección de los miembros del Consejo de Administración corresponde al Comité de Nombramientos y Retribuciones, si se trata de Consejeros independientes, y al propio Consejo, en los demás casos.

La propuesta deberá ir acompañada en todo caso de un informe justificativo del Consejo en el que se valore la competencia, experiencia y méritos del candidato propuesto, que se unirá al acta de la junta general o del propio Consejo.

La propuesta de nombramiento o reelección de cualquier Consejero no independiente deberá ir precedida, además, de informe del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

Lo dispuesto en este artículo será igualmente aplicable a las personas físicas que sean designadas representantes de un Consejero persona jurídica. La propuesta de representante persona física deberá someterse al informe del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

Artículo 24º. Duración del cargo de Consejero.

La duración de los cargos de Consejeros será de cuatro años, pudiendo ser reelegidos para el cargo, una o varias veces, por periodos de igual duración máxima. A efectos del cómputo del plazo de duración del mandato de los Consejeros, se ha de entender que el año comienza y termina el día que se celebre la Junta General Ordinaria, o el último día posible en que hubiera debido celebrarse.

Artículo 25º. Representación de la Sociedad.

El poder de representación de la Sociedad, en juicio o fuera de él, corresponde al Consejo de Administración. La representación se extenderá a todos los actos comprendidos dentro del objeto social establecido en los presentes Estatutos.

Artículo 26º.- Retribución de los Consejeros.

El cargo de consejero no será retribuido.

Los consejeros tendrán derecho a percibir de la Sociedad dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de que formen parte en cada momento, consistentes en una cantidad fija anual que determinará la Junta General de accionistas. La Junta General de accionistas podrá fijar también las bases para la revisión y actualización periódicas de la cantidad referida en el párrafo anterior. Dicha cantidad, así actualizada, en su caso, será de aplicación en tanto no sea modificada por un nuevo acuerdo de la Junta

General de accionistas. Adicionalmente, los consejeros percibirán la compensación oportuna por los gastos de desplazamiento que origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de que formen parte.

Artículo 27º.- Designación de cargos en el Consejo de Administración.

El Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, nombrará de su seno un Presidente y podrá nombrar a uno o varios Vicepresidentes, a propuesta del Presidente y previo informe también de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Vicepresidente Primero, en su caso, sustituirá al Presidente en caso de imposibilidad o ausencia, y será a su vez sustituido en caso de necesidad por el Vicepresidente Segundo, y así sucesivamente. Para ser nombrado Presidente o Vicepresidente será necesario que la persona designada sea miembro del Consejo de Administración.

En el caso de que el Presidente del Consejo de Administración ejerza funciones ejecutivas, el Consejo de Administración facultará, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a un consejero independiente para:

- (i) solicitar al Presidente del Consejo de Administración la convocatoria del mismo cuando lo estime conveniente;*
- (ii) solicitar la inclusión de asuntos en el orden del día de las reuniones del Consejo de Administración;*
- (iii) coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y*
- (iv) dirigir la evaluación del Presidente del Consejo de Administración.*

Asimismo y también previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el Consejo nombrará un Secretario y podrá, previo informe también de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, nombrar un Vicesecretario, los cuales podrán ser consejeros.

El Secretario asistirá a las reuniones del Consejo con voz y sin voto, salvo que sea consejero. El Vicesecretario, si lo hubiera, sustituirá al Secretario en caso de que éste no estuviera presente en la reunión por cualquier motivo y, salvo decisión contraria del Consejo, podrá asistir a las reuniones del Consejo para auxiliar al Secretario en su labor.

Artículo 28º.- Reuniones del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración se reunirá con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, una vez al trimestre y, a iniciativa de su Presidente, cuando éste lo estime oportuno. El Consejo de Administración deberá reunirse asimismo cuando lo soliciten, al menos, un tercio (1/3) de sus miembros, el consejero especialmente facultado para ello o dos (2) de los consejeros independientes, en cuyo caso se convocará por el Presidente, por cualquier medio escrito dirigido personalmente a cada consejero, para reunirse dentro de los quince (15) días siguientes a la petición.

Los consejeros que constituyan al menos un tercio (1/3) de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el

Marzo 2016

domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiere hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

La convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por orden del Presidente, por carta, fax, telegrama o correo electrónico o cualquier otro medio que permita su recepción por el Secretario del Consejo de Administración o quien haga sus veces. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de cinco (5) días. Junto con la convocatoria, que incluirá siempre, salvo causa justificada, el orden del día de la sesión, se remitirá o pondrá a disposición del consejero la información que se juzgue necesaria.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de sesión y los puntos a tratar en el orden del día.

El Presidente del Consejo de Administración podrá convocar sesiones extraordinarias del Consejo cuando, a su juicio, las circunstancias así lo justifiquen, sin que sean de aplicación en tales supuestos el plazo de antelación y los demás requisitos que se indican en el apartado anterior. No obstante lo anterior, se procurará que la documentación que, en su caso, deba proporcionarse a los consejeros se entregue con antelación suficiente.

Las reuniones tendrán lugar, de ordinario, en el domicilio social, pero podrán también celebrarse en otro lugar, ya sea en el territorio nacional o en el extranjero, que determine el Presidente.

El Presidente, además, podrá, siempre que existan motivos fundados que justifiquen la imposibilidad de asistencia de algún consejero, autorizar la celebración de reuniones del Consejo con asistencia simultánea en distintos lugares conectados por medios audiovisuales o telefónicos, siempre que se asegure el reconocimiento de los concurrentes y la interactividad e intercomunicación en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto, y siempre que no exista oposición por ninguno de los Consejeros.

Asimismo, el Consejo de Administración podrá adoptar sus acuerdos por escrito y sin sesión cuando ningún consejero se oponga a este procedimiento, conforme se establece en la legislación vigente.

Artículo 29º.- Desarrollo de las sesiones.

El consejo de administración quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de los vocales.

Todos los consejeros podrán emitir su voto y conferir su representación a favor de otro consejero. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada sesión mediante carta dirigida al Presidente.

El Presidente regulará los debates, dará la palabra y dirigirá las votaciones.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión, presentes o representados, salvo en los supuestos en los que la Ley, los presentes Estatutos

Marzo 2016

o el Reglamento del Consejo hayan establecido mayorías reforzadas. En caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente será dirimente.

El Presidente podrá invitar a las sesiones del Consejo de Administración o a determinados puntos del orden del día a aquellas personas que puedan contribuir a mejorar la información de los consejeros.

Artículo 30º.- Actas del Consejo y certificaciones.

Las discusiones y acuerdos del Consejo se consignarán en acta que se extenderá o transcribirá en un libro de actas y será firmada por el Presidente, o por el Vicepresidente en su caso, y el Secretario, o Vicesecretario en su caso.

Las actas se aprobarán por el propio Consejo de Administración, al final de la correspondiente reunión o en la inmediatamente posterior.

Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario del Consejo de Administración, o por el Vicesecretario de haberlo, con el visto bueno del Presidente, o del Vicepresidente en su caso.

ÓRGANOS DELEGADOS Y CONSULTIVOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 31º. Delegación de facultades

Sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el Consejo de Administración podrá designar de su seno y con carácter permanente una Comisión Ejecutiva, determinando las personas que deben componer dicha comisión, y podrá designar, asimismo, un Consejero Delegado a propuesta del Presidente del Consejo de Administración, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables conforme a la Ley, los Estatutos y el Reglamento del Consejo de Administración. La delegación y la designación de los miembros del Consejo de Administración que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de los miembros del Consejo de Administración y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

El Consejo de Administración designará de su seno una Comisión de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, pudiendo delegar en ellas, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, las facultades que estime oportunas y que no sean indelegables conforme a la Ley.

Las Comisiones anteriormente citadas se regirán por lo establecido en la Ley, los presentes Estatutos y en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad y se entenderán válidamente constituidas cuando concurren a sus reuniones, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos tomados por dichas Comisiones se adoptarán por mayoría de los miembros concurrentes, presentes o representados.

Marzo 2016

Asimismo, el Consejo de Administración podrá constituir otras Comisiones formadas por consejeros con las funciones que se estimen oportunas.

El Consejo de Administración podrá, igualmente, nombrar y revocar representantes o apoderados.

Artículo 32º. Comité de Auditoría y Control.

1. El Comité de Auditoría y Cumplimiento estará compuesta exclusivamente por Consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, dos de los cuales, al menos, deberán ser Consejeros independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

2. El presidente del Comité será designado de entre los Consejeros independientes que formen parte de ella y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde su cese.

3. Los estatutos de la Sociedad o el reglamento del Consejo de Administración, de conformidad con lo que en aquellos se disponga, establecerán el número de miembros y regularán el funcionamiento de la Comisión, debiendo favorecer la independencia en el ejercicio de sus funciones. El Comité se reunirá cuantas veces lo convoque su Presidente, cuando así lo decidan la mayoría de sus miembros o a solicitud del Consejo de Administración. Las sesiones del Comité tendrán lugar en el domicilio social o en cualquier otro que determine el Presidente y que se señale en la convocatoria.

El Comité quedará válidamente constituido cuando concurran la mayoría de sus miembros.

Los acuerdos deberán adoptarse con el voto favorable de la mayoría de los Consejeros concurrentes a la sesión. En caso de empate, el voto del Presidente, tendrá carácter dirimente.

El Secretario del Comité será el del Consejo de Administración y levantará acta de los acuerdos adoptados, de los que se dará cuenta al Consejo.

4. Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuyan los estatutos sociales o de conformidad con ellos, el reglamento del Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y Control tendrá, como mínimo, las siguientes:

a) Informar a la junta general de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia del Comité.

b) Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

c) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.

d) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.

e) Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

f) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia la letra anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.

g) Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los estatutos sociales y en el reglamento del consejo y en particular, sobre:

1.º la información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

2.º la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y

3.º las operaciones con partes vinculadas.

El Comité no ejercerá las funciones previstas en esta letra cuando estén atribuidas estatutariamente a otro comité y ésta esté compuesta únicamente por Consejeros no ejecutivos y por, al menos, dos Consejeros independientes, uno de los cuales deberá ser el presidente.

Marzo 2016

5. Lo establecido en las letras d), e) y f) del apartado anterior se entenderá sin perjuicio de la normativa reguladora de la auditoría de cuentas

Estas funciones se entenderán con carácter enunciativo y sin perjuicio de aquéllas otras que el Consejo de Administración pudiera encomendarle.

El Reglamento del Consejo podrá desarrollar las competencias del Comité y su régimen de organización y funcionamiento.

Artículo 33º. Comité de Nombramientos y Retribuciones.

1. El Comité de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta exclusivamente por Consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, dos de los cuales, al menos, deberán ser Consejeros independientes. El presidente del Comité será designado de entre los Consejeros independientes que formen parte de ella.

2. Los estatutos de la sociedad o el reglamento del Consejo de Administración, de conformidad con lo que en aquellos se disponga, establecerán el número de miembros y regularán el funcionamiento del Comité, debiendo favorecer la independencia en el ejercicio de sus funciones.

3. Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la ley, los estatutos sociales o, de conformidad con ellos, el reglamento del Consejo de Administración, el Comité de Nombramientos y Retribuciones tendrá, como mínimo, las siguientes:

a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.

b) Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.

c) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de Consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la junta general de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos Consejeros por la junta general de accionistas.

d) Informar las propuestas de nombramiento de los restantes Consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la junta general de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la junta general de accionistas.

e) Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.

f) Examinar y organizar la sucesión del presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.

g) Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del consejo, de comisiones ejecutivas o de Consejeros Delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los Consejeros ejecutivos, velando por su observancia.

Estas funciones se entenderán con carácter enunciativo y sin perjuicio de aquéllas otras que el Consejo de Administración pudiera encomendarle.

El Reglamento del Consejo podrá desarrollar las competencias del Comité y su régimen de organización y funcionamiento.

A la fecha del DIIM el órgano de administración de la compañía es un Consejo de Administración compuesto por 5 miembros, nombrados por la Junta General Universal de accionistas celebrada el 10 de noviembre de 2015 y designados los cargos por el Consejo de Administración celebrado en la misma fecha. Con todo, la composición actual de Consejo de Administración es la siguiente:

Consejo de Administración	Cargo
D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	Presidente
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	Consejero Delegado/ Vicepresidente
D. Ignacio Aragón Alonso	Consejero Secretario
D ^a Nadia Samara Al-Hadidi	Consejero
D ^a María Gema Sanz Sanz	Consejero

1.15.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos.

D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri.

Empresario con más de cincuenta años de experiencia que ha ostentado importantes cargos directivos entre los que destacan la Presidencia del Banco de Jordania, la Presidencia del vehículo de inversión Al-Iqbal Investment Company, la Presidencia de las industriales Al-Iqbal Printing and Packing Company y la Compañía International Tobacco and Cigarette Company.

Marzo 2016

El Sr. Fakhouri emigró a Arabia Saudí en 1955 motivado por su espíritu de trabajo y emprendedor que le llevó a superar las poco favorables condiciones económicas y políticas de su país natal. Se unió a una compañía constructora en la que fue promocionando hasta que le hicieron Director General. Posteriormente fundó otra compañía del mismo sector conjuntamente con otro socio: a día de hoy la empresa sigue operativa y el Sr. Fakhouri es el único propietario.

Mientras continuaba desarrollando negocios en Arabia Saudí, Italia, Europa y América, planeó el regreso a su tierra, Jordania. Allí focalizó sus inversiones en el sector bancario, empezando por el Banco Islámico de Jordania del que acabó formando parte del Consejo de Administración y concentrándose posteriormente en el Banco de Jordania donde ostentó el cargo de presidente durante veinte años. Posteriormente, el Sr. Fakhouri decidió entrar en el sector industrial llevando la Presidencia de Al-Iqbal Printing and Packing Company y la Compañía International Tobacco and Cigarette Company.

Durante el tiempo en que ocupó el cargo de Presidente en el Banco de Jordania, el Sr. Fakhouri consiguió convertir al Banco en un referente de la economía jordana contribuyendo positivamente al desarrollo nacional y recibiendo el reconocimiento de la Familia Real a través de múltiples medallas, trofeos y certificados de honor.

D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.

Licenciado en Marketing por la Universidad Western International y Master en Administración de Empresas (MBA) por la City University London. Walid Fakhouri cuenta con más de quince años de experiencia con cargos en diversos negocios entre los que destacan el cargo de Presidente en Petroeuropa, Consejero Delegado en Jaba Inversiones Inmobiliarias y Presidente de ADAA' Sports Management.

Adicionalmente, Walid Fakhouri ha sido Vicepresidente de Al-Iqbal Investment Company, Consejero Delegado de Al-Tawfiq investment House y Presidente del Consejo de Administración del Banco Arab Islamic Bank.

Walid Fakhouri también ha sido miembro del Consejo de Administración del Banco de Jordania, del Arab Islamic Bank, del North Industrial International Company, de la compañía Trust International Transport Company, de la aseguradora Al-Yarmouk Insurance Company, del Banco Industrial de Desarrollo, y del Jordan Express Tourist Transport.

D. Ignacio Aragón Alonso.

Licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid, Master en Asesoría Jurídica de Empresas por el Instituto de Empresa, Master en Negocio y Derecho de la Energía por el Centro Universitario Villanueva y Master en Dirección de Comunicación por CESMA, Escuela de Negocios.

Ejerce como Socio en CREMADES & CALVO-SOTELO Abogados, es Profesor Asociado de Derecho Mercantil en la Universidad Complutense de Madrid y ponente de asignaturas de Derecho Societario, de Mercado de Valores e Inmobiliario en varios programas Masters en Derecho.

Asimismo, es ponente habitual en Seminarios y Conferencias en materias propias de Derecho Mercantil tanto en España como en EEUU, así como articulista en revistas especializadas y prensa económica en materias propias de Derecho Mercantil.

D^a Nadia Samara Al-Hadidi.

Licenciada en Ciencias Empresariales por la Universidad Yarmouk de Jordania y Master en Marketing por la Universidad Complutense de Madrid. Miembro fundadora de la Asociación de Damas Diplomáticas Árabes y previamente fue miembro de la Asociación de Periodistas y Escritores Árabes en España y de la Asociación de Mujeres Empresarias del Corredor de Henares.

Actualmente ejerce como Consejera Delegada de la industrial Petroeuropa, y previamente fue Directora General Adjunta de Cisme Clinic y Directora Adjunta de Finanzas de la compañía Royal Jordanian Airlines.

En los últimos años ha sido ponente y organizadora de diversas conferencias en España y en otras partes del mundo.

D^a María Gema Sanz Sanz.

Licenciada en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid, posgraduada en Derecho de Trabajo y Seguridad Social por el Centro de Estudios Financieros y posgraduada en Derecho Urbanístico por la Escuela de Práctica Jurídica.

Actualmente es Directora de Relaciones Institucionales y Desarrollo de Negocio en Madrid Network, donde anteriormente ocupó el puesto de Directora de Proyecto “Madrid Territorio Competitivo”. Previamente ha ocupado diversos cargos en Administraciones Públicas entre los que destacan el de Gerente del Cluster de Producto Gráfico y Comunicación de la Comunidad de Madrid, Consejera Técnica del Ayuntamiento de Madrid y Directora Adjunta a la Unidad de Servicios Culturales del Ayuntamiento de Madrid.

Asimismo ha sido Diputada de la Asamblea de Madrid IX Legislatura y miembro de las Comisiones de Economía y Hacienda, Medio Ambiente, Ente Público Telemadrid y Mujer.

1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

De conformidad con el artículo 26 de los Estatutos Sociales de JABA I SOCIMI, el cargo de consejero no será retribuido, aunque tendrán derecho a percibir de la Sociedad dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de que formen parte en cada momento.

Artículo 26º.- Retribución de los Consejeros.

El cargo de consejero no será retribuido.

Los consejeros tendrán derecho a percibir de la Sociedad dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de que formen parte en cada momento, consistentes en una cantidad fija anual que determinará la Junta General de accionistas. La Junta General de accionistas podrá fijar también las bases para la revisión y actualización periódicas de la cantidad referida en el párrafo anterior. Dicha cantidad, así actualizada, en su caso, será de aplicación en tanto no sea modificada por un nuevo acuerdo de la Junta General de accionistas. Adicionalmente, los consejeros percibirán la compensación oportuna por los gastos de desplazamiento que origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de que formen parte.

Asimismo, no existen cláusulas de blindaje o garantía para administradores y altos directivos.

1.16 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

A la fecha de este Documento Informativo la Sociedad tiene dos empleados en plantilla. Uno adscrito al área de Inversiones y el otro empleado adscrito al área de soporte ambos empleados realizan sus funciones en la sede social de la Sociedad.

1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital

A la fecha de este Documento Informativo los accionistas de la Sociedad con más de un 5% del capital, son los que se indican a continuación:

ACCIONISTAS	nº de acciones	Valor Nominal	Capital Social	%
IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.	16.309.401	1,00 €	16.309.401,00 €	89,08%
D. WALID TAWFIQ SHAKER FAKHOURI	2.000.000	1,00 €	2.000.000,00 €	10,92%
			18.309.401,00 €	100,00%

IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. sociedad controlada por D TAWFIQ SHAKER KHADER FAKHOURI como accionista mayoritario es una sociedad de nacionalidad Luxemburguesa, constituida y existente bajo la legislación del Gran Ducado de Luxemburgo con número de inscripción en el Registro Mercantil del Gran Ducado de Luxemburgo L-874650-U con NIF N 0184472 - I y domicilio social en 48, Boulevard Grande-Duchesse Charlotte, L-1330, Luxemburgo.

Todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto y no existen acciones privilegiadas.

1.18 Información relativa a operaciones vinculadas

1.18.1 Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo 3 de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas: "... toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, yo sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;..."

Se consideraran significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad, las cuales se relacionan a continuación:

	2014 (*)
Ingresos	13 €
Fondos Propios	13.527.446 €
1% Ingresos	-
1% Fondos Propios	135.274 €

(*) Magnitudes correspondientes a los estados financieros individuales de la sociedad.

Cuadro Resumen con las operaciones vinculadas de la Sociedad:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
 Marzo 2016

Transacciones con partes vinculadas a 31 de Agosto de 2015 y 31 de Diciembre de 2014		
	Periodo de 8 meses a 31 de agosto de 2015	Ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2014
Arrendamientos y cánones	-25.119,00 €	
Jaba Inversiones inmobiliarias, S.L.U	-25.119,00 €	
Ingresos empresas del grupo y asociadas	470.110,00 €	13,00 €
Jaba Inversiones inmobiliarias, S.L.U	7.303,00 €	
Jaba II Inversiones inmobiliarias, S.L.U	278.686,00 €	
Jaba III Inversiones inmobiliarias, S.L.U	140.932,00 €	
Jaba IV Inversiones inmobiliarias, S.L.U	43.165,00 €	13,00 €
Company Iqbal Petroleum, S.L.	24,00 €	
Gastos financieros con empresas del grupo y asociadas	-133.373,00 €	
Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	-133.354,00 €	-52.237,00 €
Company Iqbal Petroleum, S.L.	-19,00 €	
Saldos con partes vinculadas a 31 de Agosto de 2015 y 31 de Diciembre de 2014		
	Periodo de 8 meses a 31 de agosto de 2015	Ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2014
Inversiones financieras a largo plazo	4.950,00 €	
Jaba Inversiones inmobiliarias, S.L.U	4.950,00 €	
Creditos empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10.060.701,00 €	15.000,00 €
Jaba Inversiones inmobiliarias, S.L.U	596.000,00 €	
Jaba II Inversiones inmobiliarias, S.L.U	763.640,00 €	
Jaba III Inversiones inmobiliarias, S.L.U	4.400.000,00 €	
Jaba IV Inversiones inmobiliarias, S.L.U	4.301.061,00 €	15.000,00 €
Creditos empresas del grupo y asociadas a corto plazo	306.436,00 €	13,00 €
Jaba Inversiones inmobiliarias, S.L.U	43.923,00 €	
Jaba II Inversiones inmobiliarias, S.L.U	35.574,00 €	
Jaba III Inversiones inmobiliarias, S.L.U	169.328,00 €	
Jaba IV Inversiones inmobiliarias, S.L.U	43.178,00 €	13,00 €
Cuenta corriente con socios y administradores	14.433,00 €	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-10.471.201,00 €	-6.853.000,00 €
Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	-10.471.201,00 €	-6.853.000,00 €
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-393.731,00 €	-57.428,00 €
Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	-388.781,00 €	-57.428,00 €
Jaba Inversiones inmobiliarias, S.L.U	-4.950,00 €	
Proveedores empresas del grupo	-25.119,00 €	
Jaba Inversiones inmobiliarias, S.L.U	-25.119,00 €	

1.18.2 Operaciones realizadas con accionistas significativos

De acuerdo con los datos suministrados en el informe de Revisión Limitada a 31 de agosto de 2015, tanto individual como consolidada de los Estados Financieros de la Sociedad, (Anexo 2), se describen a continuación las operaciones realizadas con accionistas significativos:

La Sociedad recibió en el ejercicio 2014 varios préstamos por parte de uno de los socios (D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri). El importe total de dichos préstamos a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 6.853.000 €, y todos ellos con vencimiento en 2024 y tipo de interés del 4,42%. Con fecha 13 de enero de 2015, como parte de la operación de ampliación de Capital Social, se capitalizaron 4.650.000 € de estos préstamos. A 31 de agosto de 2015 el importe pendiente por este préstamo asciende a 2.203.000€.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Marzo 2016

JABA

- La Sociedad recibió un préstamo por importe de 515.000 €, con vencimiento en 2024. Dicho préstamo devengó un tipo de interés de un 5,25% ascendiendo los intereses devengados a 31 de diciembre de 2014 a 23.331€ que a dicha fecha se encontraban pendientes de pago y registrados en el corto plazo.

JABA II

- Durante el ejercicio 2013, la sociedad recibió un préstamo por importe de 1.900.000 €, con vencimiento en 2024, que se fue amortizando durante 2014, quedando a 31 de diciembre de 2014 un importe pendiente de amortizar de 651.140€. Dicho préstamo devengó un tipo de interés de un 4,30% ascendiendo los intereses devengados a 31 de diciembre de 2014 a 15.050€ que a dicha fecha se encontraban pendientes de pago y registrados en el corto plazo.

JABA III

- El 29 de septiembre de 2014, la Sociedad recibió un préstamo por importe de 4.400.000€ con vencimiento en 2024. Dicho préstamo devengó un tipo de interés de un 4,42% ascendiendo los intereses devengados a 31 de diciembre de 2014 a 60.944€ que a dicha fecha se encontraban pendientes de pago y registrados en el corto plazo.

JABA IV

- Con fecha 18 de Noviembre de 2014 la Sociedad recibió un préstamo participativo por importe de 360.000€ con vencimiento inicial de 5 años y un tipo de interés del 3,5% anual, condicionado a la obtención de beneficios por parte de la Sociedad, a devengar el último día del ejercicio hábil y pagadero el primer día hábil siguiente a la aprobación de las cuentas anuales de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no obtuvo beneficios, razón por la que no devengó intereses en dicho periodo.

Adicionalmente, con fecha 26 de septiembre de 2014, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri concedió un préstamo por importe de 401 € con un vencimiento de 10 años, a un tipo de interés del 4.42% y carencia de 6 meses en el pago de los mismos. Por esta razón, durante el ejercicio 2014, este préstamo no devengó intereses. A fecha 13 de enero de 2015 este préstamo fue capitalizado como parte de la operación de ampliación de capital.

Durante el ejercicio 2015, D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri ha otorgado a la Sociedad nuevos préstamos. Con fecha 20 de febrero de 2015 se ha firmado un préstamo por importe de 27.000 €; el 17 de marzo de 2015, otro por importe de 500.000 € y con fecha de 11 de agosto de 2015 se ha suscrito un nuevo préstamo por importe de 1.802.561 €. Todos estos préstamos han sido contratados al tipo de interés del 4,42% y con vencimiento en el año 2025.

Dichos préstamos han devengado un tipo de interés de un 4,42% ascendiendo los intereses devengados a 31 de agosto de 2015 a 87.186 € (57.237 € a 31 de diciembre de 2014).

Adicionalmente, con fecha 5 de marzo de 2015 la Sociedad recibió un préstamo por parte de la sociedad Company Iqbal Petroleum, S.L., por importe de 3.500€ y un tipo de interés 4,42% que fue amortizado con fecha 20 de abril 2015. Este préstamo ha devengado unos intereses de 19 € en el ejercicio.

Adicionalmente, con fecha 15 de junio de 2015 la Sociedad recibe a su favor la cesión en la posición contractual de los créditos que el accionista D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri había otorgado a las sociedades participadas por JABA I SOCIMI, así como de los intereses devengados por os mismos hasta dicha fecha. Estos préstamos tienen las siguientes características.

- Préstamos otorgados entre 2014 y 2015 a Jaba a un tipo de interés de 5,25%, cuyo saldo a 31 de agosto asciende a 565.000€.
- Préstamos otorgados entre 2014 y 2015 a Jaba II a un tipo de interés de 4,3%, cuyo saldo a 31 de agosto asciende a 613.640€.
- Préstamos otorgados entre 2014 y 2015 a Jaba III a un tipo de interés de 4,42%, cuyo saldo a 31 de agosto asciende a 4.400.000€.
- Préstamo participativo otorgado el 18 de noviembre de 2014 a Java IV, a un tipo de interés del 3,5%, condicionados a la obtención de beneficios por parte de la prestataria, por importe de 360.000€ y con un vencimiento de 5 años. La compañía, en el ejercicio 2014 no obtuvo beneficios, por lo que no se generaron intereses por este préstamo.

1.18.3 Operaciones realizadas con administradores y directivos

Aplican las mismas operaciones vinculadas que las explicadas en el punto 1.18.2 del presente documento.

1.18.4 Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del mismo grupo

Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad concedió un préstamo a la empresa del grupo Java IV, por importe de 15.000€, con vencimiento en 2024. Este préstamo devenga intereses a favor de la Sociedad a un tipo de interés fijo del 3,5%, el cual devengo unos intereses a 31 de diciembre de 2014 por importe de 13€, que se encuentran pendientes de pago.

Adicionalmente, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de agosto de 2015, la Sociedad ha otorgado a las distintas compañías del grupo los siguientes préstamos:

- A Jaba, le ha concedido un préstamo por importe de 35.000€ con fecha 20 de enero de 2015 a un tipo de interés 5,25% y vencimiento en 2025. Con fecha 11 de marzo de 2015 se amortizaron 4.000 euros de este préstamo. Con fecha 20 de abril de 2015 se suscribió un nuevo préstamo por importe de 5.000 euros bajo las mismas características que el anterior. A 20 de

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Marzo 2016

mayo de 2015, se ha amortizado este último. Por tanto, a 31 de agosto de 2015, el saldo pendiente asciende a 31.000 euros. Estos préstamos han devengado unos intereses de 1.045 euros, registrados a corto plazo.

En fecha 15 de junio de 2015, la sociedad recibió a su favor la cesión en la posición contractual de los créditos que el accionista D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri había otorgado a Jaba entre 2014 y 2015 a un tipo de interés de 5,25%, cuyo saldo a 31 de agosto asciende a 565.000 euros y cuyos intereses devengados hasta 31 de agosto de 2015 ascienden a 6.258 euros.

- A Jaba II le ha concedido un préstamo por importe de 150.000 € con fecha 17 de marzo de 2015 a un tipo de interés de 4,3% y vencimiento en 2015. Con fecha 20 de abril de 2015 se ha suscrito un nuevo préstamo por importe de 70.000 € bajo las mismas características que el anterior, el cual ha sido amortizado con fecha 16 de junio de 2015. Por tanto, a 31 de agosto de 2015, el saldo pendiente asciende a 150.000 €. Estos préstamos han devengado unos intereses de 3.421 € registrados en el corto plazo.

En fecha 15 de junio de 2015, la sociedad recibió a su favor la cesión en la posición contractual de los créditos que el accionista D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri había otorgado a Jaba II entre 2014 y 2015 a un tipo de interés de 4.3%, cuyo saldo a 31 de agosto asciende a 613.640 € y cuyos intereses devengados desde el 15 de junio hasta el 31 de agosto de 2015 ascienden a 5.566€.

- A Jaba IV, con fecha 20 de febrero de 2015, le ha concedido un préstamo por importe de 1.999.400 €, a un tipo de interés del 3,5% y vencimiento en el año 2025. A 6 de marzo de 2015 se amortizaron 45.900 € de este préstamo. El 17 de marzo de 2015, la Sociedad le ha otorgado un nuevo préstamo por importe de 220.000€ del cual, con fecha 22 de julio de 2015, se amortizaron 50.0000 €. Finalmente, a 11 de agosto de 2015, se ha concedido un nuevo préstamo por importe de 1.802.561 €, bajo las mismas condiciones que el primero. Así a 31 de agosto de 2015 ascienden a 3.941.061 €. Estos préstamos han devengado unos intereses de 43.165 €, registrados en el corto plazo.

En fecha 18 de Noviembre de 2014, la Sociedad recibió a su favor un préstamo participativo a un tipo de interés del 3,5% condicionados a la obtención de beneficios por parte de la prestataria, por importe de 360.000€ y con un vencimiento de 5 años.

A 31 de agosto de 2015, la Sociedad ha registrado un deterioro de 2.136.472 € sobre el total de las inversiones en empresas del grupo como consecuencia de la valoración de los negocios realizada.

Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo

Los intereses a cobrar por los préstamos otorgados a empresas del grupo asciende a un total de 292.025€ a 31 de agosto de 2015.

Por una parte se incluyen los intereses devengados por los préstamos otorgados por D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri a las sociedades Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., y cedidos con fecha 15 de junio de 2015 a la Sociedad. Estos intereses, no devengados por la Sociedad se reparten como se desglosa a continuación:

- Los importes a cobrar por parte de Jaba, ascienden a 23.331 € con origen en los intereses devengados por ésta en 2014, y 13.289 euros por los intereses devengados con D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri entre el 1 de enero de 2015 y la fecha de cesión de crédito, 15 de junio de 2015.
- Los importes a cobrar por parte de Jaba II, ascienden a 15.050 € con origen en los intereses devengados por ésta en 2014, y 11.537 euros por los intereses devengados con D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri entre el 1 de enero de 2015 y la fecha de cesión de crédito, 15 de junio de 2015.
- Los importes a cobrar por parte de Jaba III, ascienden a 60.944 € con origen en los intereses devengados por ésta en 2014, y 74.041 euros por los intereses devengados con D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri entre el 1 de enero de 2015 y la fecha de cesión de crédito, 15 de junio de 2015.

1.19 Información Financiera del Emisor.

1.19.1 Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios.

La Sociedad, JABA I SOCIMI, se constituyó el día 25 de Septiembre de 2014, de acuerdo con ello, se presentan a continuación:

- Cuentas anuales individuales del ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 (fecha constitución) hasta el 31 de diciembre de 2014, formuladas con sujeción a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad vigentes en España, objeto de informe de auditoría realizado por PWC.
- Cuentas anuales consolidadas del ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 (fecha constitución) hasta el 31 de diciembre de 2014, formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-EU), objeto de informe de auditoría realizado por PWC.
- Estados financieros intermedios individuales correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y 31 de agosto de 2015, formuladas con sujeción a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad vigentes en España, objeto de revisión limitada por parte de PWC.
- Estados financieros intermedios consolidado correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y 31 de agosto de 2015, formuladas con sujeción a las NIIF-EU, objeto de revisión limitada por parte de PWC”

A continuación se presentan los balances y cuentas de pérdidas y ganancias de JABA I SOCIMI y del Grupo, describiendo las variaciones más significativas:

1.19.1.1 JABA I SOCIMI consolidado.

Balance consolidado.

A continuación se presenta el balance abreviado consolidado de la Sociedad correspondiente al ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014 y los

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
 JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
 Marzo 2016

estados financieros abreviados intermedios consolidados del periodo de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2015.

A.- Activo no corriente y corriente consolidado.

ACTIVO	31/12/2014	31/08/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	48.453.201	50.625.505
Inversiones Inmobiliarias	47.591.830	50.219.751
Créditos a empresas vinculadas	850.000	-
Inversiones financieras a largo plazo	9.423	403.806
Activos por impuesto diferidos	1.948	1.948
ACTIVO CORRIENTE	4.109.870	3.241.098
Anticipo de proveedores	360.000	710
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	606.827	243.040
Cientes	165.658	477
Deudores varios	429.354	186.422
Otros créditos con las Administraciones públicas	11.815	56.141
Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo	48.919	46.538
Créditos a empresas vinculadas corto plazo	7.734	-
Cuenta corriente con socios y administradores	41.185	46.538
Periodificaciones a corto plazo	7.922	200
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.086.202	2.950.610
TOTAL ACTIVO	52.563.071	53.866.603

(i) Inversiones Inmobiliarias.

Inversiones Inmobiliarias	31/12/2014	Combinación de negocios	Altas	Bajas	31/08/2015
Terrenos	27.430.623	-	1.299.694	-	28.730.317
Construcciones	20.505.799	-	4.550.307	-	25.056.106
Total Coste	47.936.422	-	5.850.001	-	53.786.423
Amortización acumulada	-344.592	-	-414.500	-	-759.092
Total Amortización Acumulada	-344.592	-	-414.500	-	-759.092
Deterioro Inversiones Inmobiliarias			-2.807.580		-2.807.580
Valor Neto Contable	47.591.830	-	2.627.921	-	50.219.751

La cifra de "Inversiones Inmobiliarias" a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 47.591.830€ se

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Marzo 2016

corresponde con las siguientes Inversiones:

- Edificio de oficinas situado en la calle María de Molina 37Bis, Madrid, adquirido por la sociedad dependiente JABA SOCIMI. con fecha 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.
- Edificio de oficinas situado en la calle Arturo Soria 125, Madrid, adquirido por la sociedad dependiente JABA II SOCIMI adquirido con fecha 24 de enero de 2014 por importe de 19.285.000 euros. Este inmueble está hipotecado en garantía de préstamo hipotecario firmado para la financiación de su adquisición.
- Edificio de oficinas situado en la calle Alcobendas, Madrid, adquirido por la sociedad dependiente JABA III SOCIMI adquirido con fecha 22 de agosto de 2014 por importe de 21.315.000 euros. Este inmueble está hipotecado en garantía de préstamo hipotecario firmado para la financiación de su adquisición.

A cierre de cada ejercicio la Dirección del Grupo comprueba el valor razonable de los inmuebles, para ello, se solicita la valoración a un experto tasador independiente.

A 31 de diciembre de 2014 el Grupo ha encargó la valoración de sus inversiones inmobiliarias a Tasaciones Hipotecarias S.A., experto independiente, siendo el valor total de las tasaciones de 50.491.627 euros por lo que al considerar que dicho valor es superior al importe registrado en libros a 31 de diciembre de 2014, el Grupo no ha considerado necesario realizar correcciones valorativas en base al informe emitido.

El importe recuperable calculado superó el importe en libros tal y como se muestra en la tabla siguiente.

Vehículo de inversión	Inmuebles	Valor de Tasación 31/12/2014	Valor Neto Contable 31/12/2014
JABA SOCIMI.	Edificio Oficinas María de Molina, 37	9.024.811	7.202.186
JABA II SOCIMI	Edificio Oficinas Arturo Soria 125.	20.072.579	19.098.071
JABA III SOCIMI	Edificio Oficinas Sepúlveda, 17	21.394.237	21.291.573
	TOTAL	50.491.627	47.591.830

Las altas registradas hasta el 31 de agosto de 2015 por un importe de 5.850.001€ se corresponden con la siguiente operación:

- Edificio Viena-Dublín, situado en la Carretera de Hospitalet nº 147-149, de Cornellá de Llobregat, provincia de Barcelona adquirido con fecha 20 de febrero de 2015 por importe de 5.850.001 euros. Para la adquisición de este inmueble, se formalizó una hipoteca inmobiliaria con la sociedad vendedora.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Marzo 2016

La Sociedad, como parte de su proceso de salida al MAB ha encargado su valoración individual como sociedad a un experto independiente al 31 de agosto de 2015. Los Administradores de JABA I SOCIMI han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias al 31 de agosto de 2015 la estimación del valor de las mismas que se incluye en la valoración antes mencionada y que asciende en total a 52.608.419 euros. En la siguiente tabla se muestra el importe recuperable por cada uno de los inmuebles:

Vehículo de inversión	Inmuebles	Valoración a 31/08/2015	Valor Neto Contable 31/08/2015. Antes de deterioro	Deterioro registrado a 31/08/2015
JABA SOCIMI.	Edificio Oficinas María de Molina, 37	7.064.489	7.166.746	-
JABA II SOCIMI	Edificio Oficinas Arturo Soria 125.	16.966.748	18.965.253	-1.998.505
JABA III SOCIMI	Edificio Oficinas Sepúlveda, 17	20.239.306	21.117.512	-809.075
JABA IV SOCIMI	Edificio Viena - Dublin	8.337.876	5.777.819	-
TOTAL		52.608.419	53.027.330	-2.807.580

El uso de dichas inversiones se distribuye en arrendamientos de oficinas principalmente.

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

A 31 de agosto de 2015 no existen elementos totalmente amortizados y que se encuentren en uso.

(ii) Créditos a empresas Vinculadas

Durante el ejercicio 2014, el Grupo concedió un préstamo a la empresa vinculada Petroeuropa S.L. por importe de 850.000 euros y con vencimiento en 2024 y un tipo de interés del 1,73%. Este préstamo ha sido totalmente amortizado con fecha 15 de julio de 2015.

El valor razonable de estos créditos no difiere significativamente de su valor en libros.

A 31 de agosto de 2015, el epígrafe “*Inversiones a empresas vinculadas a corto plazo*” incluye el saldo deudor de la cuenta corriente con socios y administradores por importe de 46.538 euros. A 31 de diciembre de 2014 dicho epígrafe incluía los intereses pendientes de cobro devengados por el préstamo concedido a Petroeuropa S.L. durante el ejercicio 2014 por importe de 7.734 euros, así como el saldo deudor de la cuenta corriente con socios y administradores por importe de 41.185 euros.

(iii) Inversiones financieras.

Inversiones Financieras.	31/12/2014	31/08/2015
Inversiones financieras a largo plazo	9.423	403.806
Inversiones financieras a empresas vinculadas a corto plazo	48.919	46.538
Créditos a empresas del grupo y vinculadas a corto plazo	7.734	-
Cuenta corriente con socios y administradores	41.185	46.538

A 31 de agosto de 2015, el grupo registra en “*Inversiones financieras a largo plazo*” las garantías en concepto de fianzas por importe de 403.806 euros, 9.423 euros a 31 de diciembre de 2014.

(iv) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

a. Deudores varios.

En agosto de 2014 JABA III SOCIMI entregó un pago a cuenta por importe de 429.354 euros a una sociedad gestora en concepto de provisión de fondos, como parte de los servicios a recibir por la gestión de la compra del edificio de Alcobendas

A 31 de agosto de 2015, este epígrafe recoge principalmente un importe de 178.485 euros en concepto de anticipos para el pago de los impuestos de transmisión patrimoniales asociados con la adquisición del complejo inmobiliario de la sociedad dependiente JABA IV SOCIMI.

b. Clientes.

La principal actividad del Grupo es el arrendamiento de los edificios registrados como Inversiones Inmobiliarias. A 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014 el saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicio recoge, principalmente, la deuda pendiente de cobro correspondiente a varios clientes por los arrendamientos del mes de diciembre.

A 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014, no se han registrado provisiones por deterioro, ni hay cuentas pendientes de cobro vencidas.

Con carácter general, las facturaciones pendientes de cobro no devengan intereses, estando establecido su vencimiento en un periodo inferior a 15 días.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
 JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
 Marzo 2016

B. Patrimonio neto y pasivo no corriente y corriente consolidado.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2014	31/08/2015
PATRIMONIO NETO		
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	13.310.716	16.114.695
FONDOS PROPIOS	13.941.116	16.609.177
Capital	13.659.000	18.309.401
Reservas de Consolidación	-	413.669
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-131.554
Resultado del ejercicio	282.116	-1.982.339
Ajustes por cambio de valor	-630.400	-494.482
Operaciones de cobertura	-630.400	-494.482
PASIVO NO CORRIENTE	36.188.324	32.653.874
Deudas a largo plazo	23.400.184	22.182.673
Deudas con entidades de crédito	22.667.215	21.193.922
Derivados	630.400	494.482
Otras deudas a largo plazo	102.569	494.269
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	3.000	-
Deudas con socios y administradores a largo plazo	12.785.140	10.471.201
PASIVO CORRIENTE	3.064.031	5.098.034
Deudas a corto plazo	2.501.186	4.248.351
Deudas con entidades de crédito	2.501.186	2.503.351
Otras Deudas a corto plazo		1.745.000
Deudas con socios y administradores a corto plazo	156.753	388.780
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	406.092	460.903
Acreedores varios	230.837	165.494
Otras deudas con las Administraciones Publicas	175.255	171.159
		124.250
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	52.563.071	53.866.603

Patrimonio Neto consolidado.

a. Capital.

A 31 de diciembre de 2014, el capital social de la Sociedad ascendía a 13.659.000 €, tras la ampliación de capital de fecha 13 de enero de 2015, ver punto 1.4.2., por importe de 4.650.401 euros, hace que en el momento de la incorporación al MAB, el capital social de JABA I SOCIMI ascienda a 18.309.401 euros.

A 31 de agosto de 2015 el capital social de la Sociedad ascendía a 18.309.401 euros, representado por 18.309.401 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

b. Reservas

La reserva legal se debe dotar de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de agosto de 2015 la Sociedad dominante no ha obtenido beneficios para poder dotar la reserva legal.

(ii) Pasivo no corriente y corriente consolidados.

a. Deudas a largo plazo.

i. Deudas con entidades de crédito.

Para la adquisición de parte de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias, los vehículos de inversión que conforman el grupo consolidado, suscribieron diversos préstamos hipotecarios con varias entidades financieras. Todos estos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre los inmuebles.

- JABA SOCIMI

El 26 de septiembre de 2013 JABA SOCIMI suscribió un préstamo con el Banco Santander Central Hispano por importe de 4.000.000 euros. El 14 de mayo de 2014 fue renegociado y se suscribió con garantía hipotecaria por importe de 4.180.000 euros a un tipo de interés fijo anual del 5,25% y vencimiento el 4 de mayo de 2026. A 31 de agosto de 2015 se ha clasificado en el **corto plazo** un importe de 274.301 euros (264.886 euros a 31 de diciembre de 2014), de acuerdo al calendario de amortización del contrato. Los intereses devengados a 31 de agosto de 2015 por este préstamo han ascendido a 138.772 euros (230.362 euros a 31 de diciembre de 2014, de los cuales 53.520 euros correspondían al período comprendido entre el 25 de septiembre y el 31 de diciembre de 2014), de los cuales a 31 de agosto de 2015 había un importe pendiente de pago de 9.000 euros.

- JABA II SOCIMI

El 24 de enero de 2014, JABA II SOCIMI suscribió un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 10.441.000 euros con el Banco Santander Central Hispano con un tipo de interés fijo del 4,30% y vencimiento el 24 de enero de 2021. A 31 de agosto de 2015 se ha clasificado en el **corto plazo** un importe de 1.398.417 euros (1.503.100 euros a 31 de diciembre de 2014), de acuerdo al calendario de amortización del contrato. Los intereses devengados a 31 de agosto de 2015 por este préstamo han ascendido a 287.354 euros (389.252 euros a 31 de diciembre de 2014, de los cuales 136.590 euros correspondían al período comprendido entre el 25 de septiembre y el 31 de diciembre de 2014).

Este préstamo ha sido sustituido por un crédito con CaixaBank por importe de 8.500.000 € de fecha 23 de diciembre de 2015. (Anteriormente desarrollado en el punto 1.13 del presente documento).

- JABA III SOCIMI

El 29 de septiembre de 2014, JABA III SOCIMI suscribió un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 12.000.000 euros con Caixa Bank con un tipo de interés Euribor 6 meses + 2,25% de margen y vencimiento el 29 de septiembre de 2027. A 31 de agosto de 2015 se ha clasificado en el **corto plazo** un importe de 750.000 euros (733.200 euros a 31 de diciembre de 2014), de acuerdo al calendario de amortización del contrato. Los intereses devengados al 31 de agosto de 2015 por este préstamo han ascendido a 181.290 euros (73.801 euros a 31 diciembre de 2014, de los cuales 35.369 euros correspondían al período comprendido entre el 25 de septiembre y el 31 de diciembre de 2014), de los cuales a 31 de agosto de 2015 había un importe pendiente de pago de 45.071 euros.

El préstamo concedido a la sociedad está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de rendimiento claves.

Los ratios establecidos en el contrato de obligado cumplimiento para la sociedad son los siguientes:

1. LTV: El coeficiente entre el saldo vivo del crédito y valor de mercado del inmueble hipotecado en todo momento deberá ser igual o inferior al 60%.

2. Flujo de Caja Excedentario: Este ratio establece que la sociedad deberá depositar en la Cuenta de Reserva de Servicio de la deuda el 60% del Flujo de Caja Excedentario tras el pago del servicio de la deuda. Como consecuencia, el pago de dividendos en efectivo por parte de la Sociedad se encuentra restringido y queda supeditado al cumplimiento de este ratio, si bien esta limitación no afecta al pago de dividendos en acciones.

Los Administradores consideran que la Sociedad a 31 de agosto de 2015 estaba cumpliendo con los ratios establecidos en el contrato.

Estas condiciones se reflejan en el punto 1.20 como un posible riesgo de la Sociedad.

Los préstamos con entidades financieras contraídos por los vehículos de inversión tenían un tipo de interés fijo, a excepción del vehículo Jaba III SOCIMI cuyo tipo de interés era variable, por lo que Jaba III SOCIMI contrató un instrumento de cobertura en el ejercicio 2014.

ii. Derivados.

El 29 de septiembre de 2014, JABA III SOCIMI suscribió un instrumento de cobertura de los flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo anterior con misma fecha de vencimiento, donde se paga un tipo fijo del 1,45% y se cubre el tipo variable del préstamo anterior (Euribor 6 meses + 2,25%). El valor razonable del instrumento financiero a 31 de agosto de 2015 es de 494.482 euros (630.400 euros a 31 de diciembre de 2014).

La Dirección del Grupo considera que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registra la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 31 de agosto de 2015 se minoró el patrimonio neto del Grupo por este concepto en un importe de 494.482 euros (630.400 euros a 31 de diciembre de 2014).

Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de agosto de 2015 ascienden a 104.882 euros (38.432 euros a 31 de diciembre de 2014), de los cuales a 31 de agosto de 2015 había un importe pendiente de pago de 26.562 euros.

b. Deudas con socios y administradores a largo plazo.

(i) En 2014.

Para la adquisición de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias, la Sociedad y los vehículos de inversión que conforman el Grupo, recibieron durante el ejercicio 2014, no sólo préstamos bancarios, sino también diversos préstamos de D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri.

- JABA SOCIMI

La sociedad recibió un préstamo por importe de 515.000 euros, con vencimiento en 2024. Dicho préstamo devengó un tipo de interés de un 5,25%, ascendiendo los intereses devengados a 31 de diciembre de 2014 a 23.331 euros que a dicha fecha se encontraban pendientes de pago y registrados en el corto plazo.

- JABA II SOCIMI

Durante el ejercicio 2013, la sociedad recibió un préstamo por importe de 1.900.000 euros, con vencimiento en 2024, que se fue amortizando a lo largo del ejercicio 2014, quedando a 31 de diciembre de 2014 un importe pendiente de amortizar de 651.140 euros. Dicho préstamo devengó un tipo de interés de un 4,30%. Los intereses devengados durante el ejercicio 2014 por este préstamo ascendieron a 15.050 euros, que a dicha fecha se encontraban pendientes de pago y registrados en el corto plazo.

- JABA III SOCIMI

El 29 de septiembre de 2014 la sociedad recibió un préstamo por importe de 4.400.000 euros, con vencimiento en 2024. Dicho préstamo devengó un tipo de interés de un 4,42%, ascendiendo los intereses devengados a 31 de diciembre de 2014 a 60.944 euros que a dicha fecha se encontraban pendientes de pago y registrados en el corto plazo.

- JABA IV SOCIMI

Con fecha 18 de noviembre de 2014 la sociedad recibió un préstamo participativo por importe de 360.000 euros, con un vencimiento inicial de 5 años y un tipo de interés del 3,5% anual, condicionado a la obtención de beneficios por parte de la Sociedad, a devengar el último día del ejercicio hábil y pagadero el primer día hábil siguiente a la aprobación de las cuentas anuales de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2014, la sociedad no obtuvo beneficios, razón por la que no devengó intereses en dicho período.

- JABA I SOCIMI

JABA I SOCIMI recibió varios préstamos por parte de D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri. El importe total de dichos préstamos es de 6.853.000 euros, y todos ellos con vencimiento en 2024. Dichos préstamos devengan un tipo de interés de un 4,42%, ascendiendo los intereses devengados a 31 de diciembre de 2014 a 57.237 euros, que a dicha fecha se encontraban pendientes de pago y registrados en el corto plazo. Con motivo del aumento de capital descrito en el punto 1.4.3, se compensó un importe de 4.650.000 euros de este préstamo. A 31 de agosto de 2015 el importe pendiente de pago por este préstamo asciende a 2.203.000 euros

(ii) En 2015.

El 15 de junio de 2015, D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri cedió su posición contractual a la sociedad dominante JABA I SOCIMI en todos los préstamos que mantenía con el resto de sociedades dependientes por el importe pendiente de pago a dicha fecha.

- Préstamos otorgados entre 2014 y 2015 a JABA SOCIMI a un tipo de interés de 5,25%, cuyo saldo a 31 de agosto de 2015 asciende a 565.000 euros.
- Préstamos otorgados entre 2014 y 2015 a JABA II SOCIMI a un tipo de interés de 4,3%, cuyo saldo a 31 de agosto de 2015 asciende a 613.640 euros.
- Préstamos otorgados entre 2014 y 2015 a JABA III SOCIMI a un tipo de interés de 4,42%, cuyo saldo a 31 de agosto de 2015 asciende a 4.400.000 euros.
- Préstamo participativo otorgado el 18 de noviembre de 2014 a JABA IV SOCIMI a un tipo de interés del 3,5%, condicionados a la obtención de beneficios por parte de la prestataria, por importe de 360.000 euros y con un vencimiento de 5 años.

En diferentes momentos durante el ejercicio 2015, D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri ha otorgado a la Sociedad nuevos préstamos por un importe total de 2.329.561 euros con un tipo de interés del 4,42% y con vencimiento en el año 2025.

Adicionalmente, con fecha 5 de marzo de 2015 la Sociedad recibió un préstamo por parte de la sociedad Company Iqbal Petroleum, S.L., por importe de 3.500 euros y tipo de interés 4,42% que fue amortizado con fecha 20 de abril de 2015.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
 Marzo 2016

Los intereses pendientes de pago a 31 de agosto de 2015 por los préstamos vigentes ascienden a 388.781 euros (156.753 euros a 31 de diciembre de 2014).

A continuación se muestra un cuadro resumen de los distintos saldos con partes vinculadas a 31 de agosto de 2015 y a 31 de diciembre de 2014.

Saldos con partes vinculadas a 31 de Agosto de 2015 y 31 de Diciembre de 2014		
	Periodo de 8 meses a 31 de agosto de 2015	Ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2014
Inversiones financieras a largo plazo	4.950,00 €	
Jaba Inversiones inmobiliarias, S.L.U	4.950,00 €	
Creditos empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10.060.701,00 €	15.000,00 €
Jaba Inversiones inmobiliarias, S.L.U	596.000,00 €	
Jaba II Inversiones inmobiliarias, S.L.U	763.640,00 €	
Jaba III Inversiones inmobiliarias, S.L.U	4.400.000,00 €	
Jaba IV Inversiones inmobiliarias, S.L.U	4.301.061,00 €	15.000,00 €
Creditos empresas del grupo y asociadas a corto plazo	306.436,00 €	13,00 €
Jaba Inversiones inmobiliarias, S.L.U	43.923,00 €	
Jaba II Inversiones inmobiliarias, S.L.U	35.574,00 €	
Jaba III Inversiones inmobiliarias, S.L.U	169.328,00 €	
Jaba IV Inversiones inmobiliarias, S.L.U	43.178,00 €	13,00 €
Cuenta corriente con socios y administradores	14.433,00 €	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-10.471.201,00 €	-6.853.000,00 €
Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	-10.471.201,00 €	-6.853.000,00 €
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-393.731,00 €	-57.428,00 €
Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	-388.781,00 €	-57.428,00 €
Jaba Inversiones inmobiliarias, S.L.U	-4.950,00 €	
Proveedores empresas del grupo	-25.119,00 €	
Jaba Inversiones inmobiliarias, S.L.U	-25.119,00 €	

c. Deudas a corto plazo:

El importe principal de esta partida se corresponde a las deudas a corto plazo con las entidades de crédito, que en el apartado anterior se indican los importes pertenecientes al corto plazo.

La partida de "Otras deudas a corto plazo" se debe a una financiación puente que se realiza para el periodo 2015 y 2016 y estará amortizada a lo largo del 2016.

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidado.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2014	31/08/2015
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	1.018.854	3.113.018
Gastos de Administración	-452.253	-876.440
a) Servicios exteriores	-357.627	-721.730
b) Tributos	-94.626	-153.390
c) Otros gastos de gestión corriente	-	-1.320
Gastos de personal	-	-11.300
Amortizaciones de las inversiones inmobiliarias	-128.454	-414.500
Deterioro Inversiones Inmobiliarias		-2.807.580
Otros resultados	-	6.839
RESULTADO DE EXPLOTACION	438.147	-989.963
Ingresos financieros	8.582	9.955
Gastos financieros	-420.473	-1.002.331
RESULTADO FINANCIERO	-411.891	-992.376
Diferencia negativa de consolidación	257.746	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	284.002	-1.982.339
Impuestos sobre beneficios	-1.886	
RESULTADO DEL EJERCICIO	282.116	-1.982.339

(i) Operaciones continuadas

a. Importe neto de la cifra de negocios.

El importe neto de la cifra de negocios al 31 de agosto de 2015, está compuesto, en su práctica totalidad, por las rentas obtenidas por esta actividad de arrendamiento, y la refacturación a los arrendatarios de los costes asociados al uso y disfrute de las propiedades (impuestos locales, suministros, gastos de comunidad...). Al 31 de agosto de 2015 los ingresos por el arrendamiento de los inmuebles han ascendido a 3.113.018 euros (1.018.854 euros a 31 de diciembre de 2014), desglosados por inmueble de la siguiente manera:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
 JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
 Marzo 2016

Importe neto de la cifra de negocios	31/12/014	31/08/2015
Inmuebles		
Edificio Oficinas María de Molina, 37 BIS	84.821	264.574
Edificio Oficinas Arturo Soria 125.	372.134	993.999
Edificio Oficinas Sepúlveda, 17	561.899	1.408.679
Edificios Oficinas Dublín y Viena		445.766
TOTAL	1.018.854	3.113.018

b. Gastos de Administración

Gastos de Administración	31/12/2014	31/08/2015
Reparaciones	-	282.557
Servicios Profesionales Independientes	90.089	178.833
Primas de seguros	8.195	12.575
Servicios bancarios y similares	315	3.695
Publicidad, Propaganda y RRPP	8.341	10.996
Suministros	-	59.407
Otros servicios	250.687	171.667
Otros gastos por gestión corriente	-	1.320
Otros gastos		2.000
Tributos	94.626	153.390
Total Gastos de Administración	452.253	876.440

El aumento en los gastos de administración, es debido a los gastos en reparaciones que se han llevado a cabo en los edificios. No se incluye la parte de Equipo Gestor.

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

(ii) Gastos financieros

La cifra de gastos financieros se corresponde con el siguiente desglose:

Gastos financieros	31/12/2014	31/08/2015
Por deudas con terceros	-263.911	-769.865
Por deudas con empresas del grupo y vinculadas	-156.562	-232.466
Total Gastos financieros	-420.473	-1.002.331

1.19.1.2 JABA I SOCIMI individual

Balance abreviado.

A continuación se presenta el balance abreviado de la Sociedad correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 y los estados financieros abreviados intermedios del periodo de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2015.

A.- Activo no corriente y corriente.

ACTIVO JABA I SOCIMI	31/12/2014	31/08/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	18.336.036	26.331.718
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	18.327.000	26.317.732
Instrumentos de patrimonio	18.312.000	18.312.000
Créditos a empresas del grupo.	15.000	10.060.701
Deterioro sobre créditos a empresas del grupo		-2.054.969
Inversiones financieras a largo plazo	9.036	13.986
ACTIVO CORRIENTE	2.168.553	746.654
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.152	55.809
Otros créditos con las Administraciones públicas	10.152	55.809
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	13	306.436
Periodificaciones a corto plazo	-	200
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.158.388	384.209
TOTAL ACTIVO	20.504.589	27.078.372

(i) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.

De acuerdo con la información suministrada en las cuentas anuales auditadas por PWC a 31 de diciembre de 2014 y en los estados financieros intermedios revisados a 31 de agosto de 2015, la partida del activo correspondiente a “Instrumentos de Patrimonio” que asciende a 18.312.000 € corresponde, en ambos periodos, al Valor Neto contable del 100% de las participaciones que la sociedad tiene de las empresas del grupo.

Instrumentos de patrimonio 31/12/2014		
Sociedad	% Participación directa	Valor neto contable
JABA SOCIMI*	100%	3.000.000
JABA II SOCIMI*	100%	8.559.000
JABA III SOCIMI*	100%	6.750.000
JABA IV SOCIMI*	100%	3.000
TOTAL	100%	18.312.000

(*) Sociedades auditadas por PWC

El epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo – Créditos a empresas del grupo” recoge que durante el ejercicio 2014, la Sociedad concedió un préstamo a la empresa del grupo Jaba IV SOCIMI por importe de 15.000 euros, con vencimiento en 2024.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Marzo 2016

Estos créditos a empresas del grupo se han incrementado a lo largo del 2015 hasta un importe de 10.060.701 euros en las empresas del grupo de acuerdo al siguiente cuadro:

Créditos a empresas 31/12/2015	
Prestamos	
Deudor	Saldo Pendiente
JABA SOCIMI	596.000
JABA II SOCIMI	763.640
JABA III SOCIMI	4.400.000
JABA IV SOCIMI	4.301.061
TOTAL	10.060.701

Esta cifra, es debida, tal y como se puede observar en el cuadro anterior, única y exclusivamente a la cesión de los créditos a la Sociedad.

A 31 de agosto de 2015, los Administradores de la Sociedad han tenido en cuenta las estimaciones de las valoraciones de las inversiones que la sociedad mantiene a 31 de agosto de 2015 incluidas en la valoración de la sociedad con el objeto de revisar el valor de sus inversiones. Por tanto la Sociedad ha registrado un deterioro de 2.054.969 euros sobre el epígrafe total de inversiones del Grupo, como consecuencia de la valoración de los negocios realizada.

Deterioro a 31/08/2015	
Sociedad Participada	Deterioro
JABA SOCIMI	-271.423
JABA II SOCIMI	-989.411
JABA III SOCIMI	-794.135
TOTAL	-2.054.969

Por lo tanto la cifra del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" se incrementó de 18.327.000 € a 31 de diciembre del 2014 a 26.317.732 € a 31 de agosto de 2015.

(i) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

En esta partida del balance abreviado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
 JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
 Marzo 2016

El saldo de esta cuenta para el periodo de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2015 asciende a 384.209 € y para el ejercicio 2014, asciende a 2.158.388 €.

B.- Patrimonio neto y pasivo

PATRIMONIO NETO Y PASIVO JABA I SOCIMI	31/12/2014	31/08/2015
PATRIMONIO NETO	13.527.446	16.143.361
FONDOS PROPIOS	13.527.446	16.143.361
Capital	13.659.000	18.309.401
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-131.554
Resultado del ejercicio	-131.554	-2.034.486
PASIVO NO CORRIENTE	6.853.000	10.471.201
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6.853.000	10.471.201
PASIVO CORRIENTE	124.143	463.810
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	57.428	393.731
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	66.715	70.079
Acreedores	66.715	44.960
Proveedores empresas del grupo	-	25.119
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	20.504.589	27.078.372

(i) Patrimonio neto.

a. Capital Social

véase punto 1.19.1.1.

(ii) Pasivo no corriente y corriente.

a. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.

La Sociedad recibió en el ejercicio 2014 varios préstamos por parte de D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri. El importe total de dichos préstamos a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 6.853.000 euros.

A 31 de agosto de 2015 la sociedad ha recibido nuevos préstamos de D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri, y la cesión en la posición contractual de los créditos que D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri había otorgado a las sociedades participadas por Jaba I SOCIMI, lo que ha hecho incrementar el importe de este epígrafe hasta la cantidad de 10.471.201 euros, tal y como se recoge y explica en los estados financieros intermedios revisados correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de agosto de 2015 que se adjuntan como Anexo 2.

b. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.

La Sociedad tiene registrado en el corto plazo los intereses devengados por los préstamos recibidos por importe de 388.781 euros, que están pendientes de pago a 31 de agosto de 2015 (57.237 euros a 31 de diciembre de 2014), entre los cuales

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Marzo 2016

están registrados los gastos a pagar a D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri con motivo de la cesión de los créditos otorgados por ésta al resto de sociedades del grupo, por importe de 255.408 euros y los devengados por préstamos recibidos por la Sociedad por importe de 133.373 euros.

Adicionalmente a estas cantidades, a 31 de agosto de 2015 la Sociedad tiene pendientes de pago las fianzas establecidas por contrato a su entidad participada JABA SOCIMI por importe de 4.950 euros.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE JABA I SOCIMI	31/12/2014	31/08/2015
OPERACIONES CONTINUADAS		
Cifra neta de negocios	13	470.110
Ingresos por Dividendos	-	376.287
Ingresos por intereses	13	93.823
Gastos de personal	-	-9.200
Otros gastos de explotación	-74.330	-307.054
a) Servicios exteriores	-74.330	-305.756
b) Otros gastos por gestión corriente		-1.298
Deterioro por inversiones en empresas del grupo		-2.054.969
RESULTADO DE EXPLOTACION	-74.317	-1.901.113
Gastos financieros	-57.237	-133.373
RESULTADO FINANCIERO	-57.237	-133.373
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-131.554	-2.034.486
Impuestos sobre beneficios		
RESULTADO DEL EJERCICIO	-131.554	-2.034.486

(i) Operaciones Continuas

a. Cifra neta de negocios.

Cifra neta de negocios	31.12.2014	31.08.2015
Ingresos por dividendos		376.287
Ingresos por intereses	13	93.823
Total Importe neto de la cifra de negocios	13	470.110

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Marzo 2016

Los ingresos por dividendos son los dividendos recibidos en 2015 con cargo al resultado del ejercicio 2014 por parte de las sociedades de grupo, JABA II SOCIMI, y JABA III SOCIMI, por 269.699 y 106.588 euros respectivamente.

En cuanto al ingreso por intereses, son los intereses devengados, tanto por los préstamos concedidos a empresas del grupo por la Sociedad, como por los préstamos que, desde 15 de junio de 2015, la Sociedad tiene cedido el crédito por parte de D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri.

b. Otros gastos de Explotación.

Otros gastos de explotación	31.12.2014	31.08.2015
Arrendamientos y cánones		25.119
Reparaciones y Conservación		152.893
Servicios Profesionales Independientes	66.153	60.547
Primas de Seguros	46	145
Servicios bancarios y similares		412
Publicidad, Propaganda y Relaciones Públicas	8.131	10.996
Suministros		2.146
Otros servicios		53.498
Otros gastos por gestión corriente		1.298
Total Otros Gastos de explotación	74.330	307.054

Dentro del epígrafe arrendamientos y cánones se registra el gasto por el alquiler, entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de agosto de 2015, de la entreplanta del edificio donde la Sociedad tiene su denominación social y que es propiedad de su participada JABA SOCIMI. Así, el gasto por reparaciones y conservación recoge los gastos incurridos para la acomodación.

En el epígrafe de servicios profesionales independientes, se incluyen los gastos de asesoría contable y de gestión que la sociedad tiene contratados.

1.19.2 En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informara de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

La Sociedad no cuenta con opiniones adversas, ni con negaciones de opinión por parte de sus auditores.

1.19.3 Descripción de la política de dividendos

El Emisor se obliga a cumplir con la nueva política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales redactados con arreglo a los requisitos exigidos a las SOCIMI (tal y como han quedado descritos en el apartado "Distribución de resultados" en el punto 1.6.3 anterior).

Tal y como se explica en el punto 1.14 del presente documento, esta política de distribución de dividendos se aplica tanto a la Sociedad como a cada uno de los Vehículos de Inversión, en relación con el posible pago de dividendo por especie de los Vehículos a la Matriz, esto no afecta en modo alguno a los accionistas de la SOCIMI, ya que la Sociedad continuará siendo el único accionista de cada uno de los vehículos. Esta neutralidad con respecto al pago de dividendo en especie a los accionistas, se hace también válido y por los mismos motivos a los distintos covenants o requisitos exigidos en las distintas financiaciones de la Sociedad o de los Vehículos.

1.19.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre la sociedad.

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor o sus proyecciones expuestas en los apartados precedentes.

1.20 Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de JABA I SOCIMI, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas, la valoración o la situación financiera, económica o patrimonial de JABA I SOCIMI.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas, la valoración o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Si alguno de los siguientes factores de riesgo o incertidumbres llegase a convertirse en hechos reales, el negocio, la situación financiera, los resultados operativos o los flujos de efectivo podrían verse afectados negativamente. En tales circunstancias, el precio de negociación de las acciones de la Sociedad podría disminuir y los inversores podrían perder todo o parte de su inversión.

El orden en que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

1.20.1. Riesgos asociados a la financiación de la Sociedad y sus Vehículos de Inversión.

Riesgos relativos a la estructura de financiación.

A 31 de agosto de 2015, JABA I SOCIMI, tiene una deuda financiera consolidada de aproximadamente 39.250.000 €, tal y como se ha explicado en el punto “1.19.1.1 Balance Consolidado. Apartado B.- Patrimonio neto y pasivo no corriente y corriente consolidado, punto (ii)”

Dicha deuda financiera proviene de los diversos préstamos hipotecarios que han suscrito los vehículos de inversión con varias entidades financieras, todos ellos a tipo de interés fijo, a excepción de los suscritos por JABA II SOCIMI y JABA III SOCIMI cuyo tipo de interés es variable, el primero de ellos, está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que los vehículos contrataron instrumentos de cobertura.

El incumplimiento en el pago de la deuda financiera por parte de cualquiera de los vehículos de inversión afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Cumplimiento de ratios financieros

El 29 de septiembre de 2014, JABA III SOCIMI suscribió un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 12.000.000 euros con Caixa Bank sobre el edificio situado en la calle Sepúlveda 17 de Alcobendas, Madrid.

El préstamo está sometido a un tipo de interés del Euribor a 6 meses + un margen del 2,25% anual. El interés de demora será el resultante de la suma de EONIA mas un margen del 2,25% y el 2%,

El vencimiento del préstamo se sitúa en el 29 de septiembre de 2027.

El préstamo concedido a JABA III SOCIMI está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que JABA III SOCIMI está obligada a alcanzar ciertos indicadores de rendimiento claves.

Los ratios establecidos son los siguientes:

- LTV: El coeficiente entre el saldo vivo del crédito y valor de mercado del inmueble hipotecado en todo momento deberá ser igual o inferior al 60%.
- Flujo de Caja Excedentario: Este ratio establece que la sociedad deberá depositar en la Cuenta de Reserva de Servicio de la deuda el 60% del Flujo de Caja Excedentario tras el pago del servicio de la deuda. Como consecuencia, el pago de dividendos en efectivo por parte de la Sociedad se encuentra restringido y queda supeditado al cumplimiento de este ratio, si bien esta limitación no afecta al pago de dividendos en acciones.

El no cumplimiento de los ratios mencionados puede llevar a que la entidad financiera declare el vencimiento anticipado del préstamo y, por tanto, reclamar la totalidad de lo adeudado y

Marzo 2016

ejecutar, en su caso, la hipoteca, con lo que afectaría de forma negativa en la condiciones de financiación de la Sociedad y valoración de la compañía.

Contratación de derivados financieros.

La contratación de productos financieros derivados obedece principalmente, para eliminar o reducir los riesgos de intereses existentes en su posición financiera, así como los riesgos de inflación.

El 29 de septiembre de 2014, JABA III SOCIMI suscribió un instrumento de cobertura de los flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo con vencimiento 29 de septiembre de 2027, donde se paga un tipo fijo del 1,45% y se cubre el tipo variable del préstamo de JABA III SOCIMI explicado en el riesgo anterior.

Si las condiciones de este instrumento de cobertura y la del instrumento cubierto coinciden se considera que dicha cobertura es eficaz, por lo que la valoración de los mismos se registrará en el patrimonio neto. En caso contrario, la valoración se registraría en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor razonable del instrumento financiero a 31 de agosto de 2015 es de 494.482 euros

La Dirección del Grupo considera que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registra la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio.

A 31 de agosto de 2015 se minoró el patrimonio neto del Grupo por este concepto en un importe de 494.482 euros.

Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de agosto de 2015 ascienden a 104.882 euros.

La sensibilidad del resultado y del patrimonio (ajustes por cambio de valor) a la variación de los tipos de interés es el siguiente:

Variación Tipos de Interés	Efecto en el resultado	Efecto en el Patrimonio
+100 puntos básicos	-	80.010 euros
-100 puntos básicos	-	80.010 euros

El 23 de diciembre 2015, Jaba II ha suscrito con Caixabank un Contrato Marco de Operaciones Financieras, al amparo del cual ambas partes han contratado una operación de Permuta Financiera de Tipos de Interés con compra de floor, para cubrir el riesgo de fluctuación de los tipos de interés del Contrato de Préstamo, donde se paga un tipo fijo del 0,75% y se cubre el tipo variable del préstamo anterior (Euribor 6 meses). Dado que solo transcurren 7 días desde la contratación de este instrumento de cobertura y el cierre del ejercicio, no hay cómputo del valor razonable del mismo.

La Dirección del Grupo considera que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registrará la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio neto, por tanto no afecta a la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

1.20.2 Riesgos vinculados a la actividad del Emisor

Concentración de Inquilinos.

A la fecha del presente Documento, la Sociedad cuenta con 14 inquilinos. Los dos principales, ocupan un 49,25 % de la superficie total disponible en los edificios que tiene en cartera y representan el 52,36% del total de los ingresos por rentas de la Sociedad.

Por tanto, cualquier variación en las condiciones de los contratos de arrendamiento de los dos principales inquilinos puede suponer una sustancial desviación en más o en menos del importe neto de la cifra de negocio y por tanto de la situación financiera y de valoración de la Sociedad.

Concentración geográfica de producto y mercado.

La Sociedad tiene una significativa concentración en producto, principalmente en edificios de uso de oficinas, con los riesgos de demanda y oferta propio de dicho subsector, muy sensible, por ejemplo, a la evolución de la economía. En este sentido la inversión en JABA I SOCIMI, puede llevar un riesgo mayor que otra empresa con una cartera de activos diversificada.

Asimismo, los edificios que el Grupo JABA tiene en la Comunidad de Madrid representan el 74,72% de la superficie y el 82,09% de las rentas del total de la cartera de inmuebles. Por ello en caso de modificaciones urbanísticas de dicha comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Cambios sustanciales en las leyes.

Las actividades de los vehículos de inversión de JABA I SOCIMI, están sometidos a disposiciones legales, y reglamentarias, destacando las referentes al régimen especial de SOCIMI, y a requisitos urbanísticos, de seguridad y técnicos, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se apliquen, interpreten o se hagan cumplir, podría forzar a la Sociedad modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles, y por tanto asumir costes adicionales lo que afectaría negativamente a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad.

Pérdida del régimen fiscal aplicable a SOCIMI.

Con fecha 29 de septiembre de 2014 la Sociedad presento la preceptiva comunicación ante la Agencia Tributaria para poder optar por aplicar el régimen fiscal especial previsto para SOCIMI, por lo que dicho régimen se aplica a la Sociedad a partir del ejercicio 2014 en adelante. La aplicación de dicho régimen fiscal especial está sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 recientemente modificada por la Ley 16/2012 (tal y como han quedado descritos en el apartado 1.6.3 anterior). Tal y como se describe en el mismo punto 1.6.3., la falta de cumplimiento de alguno de dichos requisitos haría que la Sociedad pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicho incumplimiento, estando obligada a ingresar, en su caso, 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 periodos impositivos posteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes. La pérdida de dicho régimen fiscal de SOCIMI afectaría negativamente a la situación financiera, los resultados operativos, los flujos de efectivo o la valoración de la Sociedad.

Riesgo vinculado a las Inversiones realizadas a través de vehículos de inversión.

La actividad del Emisor se articula a través de sociedades, que utilizadas como vehículos de inversión, (JABA SOCIMI, JABA II SOCIMI, JABA III SOCIMI, JABA IV SOCIMI) invierte principalmente en edificios de oficinas. Por lo tanto ha de tenerse en cuenta que uno de los riesgos que puede incurrir la Sociedad en relación con la rentabilidad final y la liquidez disponible es que estas van a depender de las obtenidas por dichos vehículos de inversión y por los dividendos que estos repartan en aplicación de la normativa vigente.

Riesgos vinculados al cobro de rentas de alquiler de los activos arrendados

Si bien hasta la fecha la Sociedad presenta un índice de morosidad cercano a cero, los inquilinos podrían atravesar ocasionalmente circunstancias financieras desfavorables o incluso declararse en situación de concurso, que les impidan atender sus compromisos de pago debidamente, lo que afectaría de un modo adverso a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad.

Incumplimiento de los contrato de arrendamiento

En caso de incumplimiento de los arrendatarios, la recuperación del inmueble puede demorarse hasta conseguir el desahucio judicial y por tanto la disponibilidad del mismo para destinarlo nuevamente al alquiler. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

La Inversión en edificios de oficinas está sujeta a riesgos específicos propios de esta clase de activos.

Actualmente las inversiones y la política de inversiones de la Sociedad están preferentemente concentradas en el mercado de oficinas de las principales ciudades españolas, por lo tanto la Sociedad tiene una mayor exposición a los factores propios de este sector.

La demanda de espacio de oficinas está estrechamente ligada a la situación económica general, a la evolución del tejido empresarial de las pequeñas y medianas empresas y por tanto a los niveles de empleo y consumo, así como a la demanda de propiedades residenciales en áreas adyacentes.

Además el sector, que tiene exceso de oferta en estos momentos, se enfrenta en la actualidad a la competencia del desarrollo de nuevos edificios más eficientes que forman conjuntos empresariales con gran variedad de servicios complementarios atraen una gran parte de la demanda de nueva superficie de nuevas empresas como de la reorganización de los espacios de trabajo de las compañías en funcionamiento. Estos factores podrían tener un efecto desfavorable en la demanda de los edificios de oficinas obsoletos, con menor desarrollo tecnológico y que no se encuentren en ubicaciones con un nivel de servicios complementarios que faciliten la actividad diaria de la empresa (restauración, aparcamientos, transportes públicos, etc) y por lo tanto, en la capacidad de JABA I SOCIMI para atraer inquilinos para sus espacios de oficinas, lo que podría obligar a esta sociedad a aceptar alquileres más bajos para ocupar estos espacios.

La política de inversión de JABA I SOCIMI es limitada, al poner el foco exclusivamente en edificios de oficinas de unas determinadas características y con unas exigencias de rentabilidad, que limita su área de actuación a las principales ciudades de España. Por esta razón, puede existir competencia a la hora de identificar y acometer las inversiones en el mercado inmobiliario en esta clase de activos. Entre los principales competidores de JABA I SOCIMI se incluyen promotores inmobiliarios con un conocimiento profundo de los mercados locales y otras sociedades similares especializadas en inversión inmobiliaria así como medianas y grandes compañías que desarrollen una estrategia de expansión propia para desarrollarse sus propios edificios de oficinas. Además la competencia en el mercado inmobiliario puede variar en el futuro, no sólo aumentando el número de participantes sino también incrementándose su capacidad de inversión.

Los diferentes tipos de inversores inmobiliarios pueden competir con JABA I SOCIMI por las mismas clases de activos. Además alguno de estos competidores pueden tener mayores recursos financieros y técnicos, de forma que ésta no pueda competir con éxito; o pueden tener mayores niveles de tolerancia al riesgo, con lo que estarían dispuestos a acometer una variedad más amplia de inversiones sobre una base de coste diferente y/o establecer una red de contactos y relaciones más amplia y/o mejor que JABA I SOCIMI.

Cambios en la composición de la cartera de activos.

Aunque a la fecha del presente Documento la cartera de activos de la Sociedad se compone principalmente de edificios de oficinas, la estrategia de inversión podría variar a futuro adquiriendo activos en otros tipo de activos, con distintas rentabilidades y riesgos inherentes, lo que podría afectar a los resultados de la Sociedad y valor de las acciones.

Riesgos propios de la gestión del patrimonio.

La actividad principal de JABA I SOCIMI es la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Por consiguiente, no realizar una correcta gestión de la cartera de inmuebles, es decir, realizar un correcto mantenimiento e inversiones de los edificios para mantener a los inquilinos actuales e

incluso atraer nuevos inquilinos en mejores condiciones, conlleva el riesgo de elevar los niveles de desocupación, con la consiguiente disminución de los ingresos y los resultados de la Sociedad.

En este sentido, a fecha del presente documento la sociedad no tiene delegada la gestión de sus inmuebles en ninguna gestora externa especializada, ya que recae sobre los propios miembros del consejo de administración y el personal que tiene contratado la Sociedad al efecto.

Supuestos puntuales de tributación superior al 0%.

Se ha de hacer notar que 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 entidad 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%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota de Impuesto sobre Sociedades.

1.20.3 Riesgos asociados al sector inmobiliario

El sector inmobiliario es un sector cíclico

Las series históricas del sector inmobiliario demuestran que el mercado inmobiliario es de naturaleza cíclica, y se ven afectados por el entorno económico-financiero. El valor de los activos inmobiliarios, sus niveles de ocupación y los precios obtenidos de las rentas dependen, entre otros factores, de la oferta y la demanda de inmuebles existentes, la tasa de crecimiento económico, la inflación, los tipos de interés o la legislación. En España el valor de los activos empezó a registrar un acusado descenso en 2007/2008 como consecuencia de la recesión económica, la crisis crediticia y la reducida confianza en los mercados financieros mundiales motivada por la insolvencia, o situación cercana a la insolvencia, de una serie de instituciones mundiales. En el momento de emitir el presente documento no existe ninguna seguridad de que se esté produciendo una recuperación de los activos inmobiliarios españoles, ni de que de producirse, está sea sostenible en el tiempo.

En el futuro, la Sociedad podría volver a verse afectada por recesiones del sector que pudieran hacer disminuir la valoración de sus activos, con el consiguiente impacto en el patrimonio neto, que llegado el caso, podría presentar un importe negativo. Consecuentemente, la evolución del sector inmobiliario y el resultante impacto en el valor de las propiedades, puede afectar en menor medida a la Sociedad en la medida que los activos no se beneficien de contratos de arrendamiento a largo plazo.

Grado de liquidez de las inversiones inmobiliarias.

Los activos inmobiliarios se caracterizan por ser más ilíquidos que los de carácter mobiliario, y más aún en entornos económico-financieros recesivos. Por ello, en caso de que la sociedad quisiera desinvertir parte de su cartera de inmuebles, podría ver condicionada su capacidad para materializar las transacciones (ventas, etc.) necesarias para llevar a cabo tal desinversión.

Evolución negativa del mercado de alquiler en donde se sitúan los activos.

La Sociedad se encuentra expuesta a la evolución del mercado inmobiliario español en la medida en que su estrategia de inversión consiste en invertir, directa o indirectamente, en activos inmobiliarios en España.

En este sentido, los mercados inmobiliarios suelen ser de naturaleza cíclica, por lo que se ven afectados por la situación de la economía en su conjunto. El valor de la propiedad inmobiliaria en España empezó a registrar un acusado descenso en 2007/2008 como consecuencia de la recesión económica, la crisis crediticia y la reducida confianza en los mercados financieros mundiales motivada por la insolvencia, o situación cercana a la insolvencia, de una serie de instituciones mundiales. En el momento de emitir el presente DIIM no existe ninguna seguridad de que se esté produciendo una recuperación de los activos inmobiliarios españoles, ni de que de producirse, está sea sostenible en el tiempo.

Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

El Grupo podría verse afectado por reclamaciones judiciales y extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan la Sociedad y sus vehículos de inversión. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a la situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

Riesgo de daños de los inmuebles.

Los inmuebles del Grupo están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otros desastres naturales. Asimismo, la Sociedad podría incurrir en responsabilidad frente a terceros, como consecuencia de accidentes que se pudieran producir en cualquiera de los activos de los que el Grupo es propietario. Si se produjeran daños no asegurados o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, el Grupo tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera o valoración de la sociedad.

1.20.4. Riesgos asociados a las acciones de la compañía

Valoración de las acciones de la Sociedad.

De conformidad con lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI, Aguirre Newman, empresa dedicada al análisis y valoración del mercado inmobiliario, ha valorado la totalidad de las acciones de la Sociedad en el mes de agosto de 2015, utilizando el método de valoración por Descuento de Flujos de Caja, en un rango potencial de valoración de la totalidad de las acciones comprendido entre dieciséis millones setecientos un mil setecientos ochenta y tres euros (€ 16.701.783) y dieciocho millones ochocientos ochenta y tres mil ochocientos cincuenta euros (€ 18.883.850), lo que da un precio por acción de la Sociedad comprendido entre novecientas doce milésimas de euro (€ 0,912) y un euro con treinta y una milésima de euro (€ 1,031).

Con todo, esta valoración se fundamenta en numerosas hipótesis sin confirmar así como en las proyecciones financieras de la Sociedad consideradas por Aguirre Newman en su informe para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020 soportadas por contratos reales. Por tanto, dicha valoración no puede tomarse como una garantía de los precios que podrían conseguirse en caso de que la Sociedad decidiera vender sus activos en el mercado ni como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones de la Sociedad podrían venderse en el MAB.

Mercado para las acciones y volatilidad de los mercados.

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que la economía y los mercados vienen atravesando en los últimos ejercicios. El precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en una compañía puede aumentar o disminuir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

Difusión limitada. Free-float

A fecha del presente Documento informativo el 89,08 % del capital de la Sociedad lo posee IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.. Con objeto de cumplir con los requisitos de difusión y liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs, dicho accionista ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartados 2.2 y 2.9 de este Documento), un millón novecientos cuarenta y dos mil (1.942.000) acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de dos millones ciento cincuenta mil euros (2.000.260 euros) considerando un precio de referencia de la acción de 1,03 euros. Dado que dichas acciones representan un 10,61% del capital social de JABA I SOCIMI, se estima que las acciones de la Sociedad tendrá una reducida liquidez.

Influencia de los actuales accionistas.

La Sociedad se encuentra controlada en última estancia al 100%, por dos accionistas pertenecientes a una misma familia, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los potenciales nuevos accionistas que mantendrán una participación minoritaria, ya que no podrán influir significativamente en la opción de acuerdos de la junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del consejo de administración. También es importante destacar que estos dos accionistas, son a su vez importantes acreedores de la Sociedad, es por esto que sus decisiones pueden influir de manera significativa en la Sociedad.

Recomendaciones de buen gobierno.

La Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas (conocido como el "Código Unificado") ni tampoco dispone de reglamentos específicos para regular el funcionamiento de su Junta General y de su Consejo de Administración. Esta situación no facilita ni la transparencia ni la información de potenciales inversores que puedan estar interesados en formar parte de la estructura accionarial de la Sociedad.

No obstante, según se recoge en los estatutos de la Sociedad, artículos 31, 32 y 33, se prevé la posibilidad de su implantación.

2 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones

El 6 de octubre de 2015, la Junta General de accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones, representativas de su capital social, en el segmento MAB-SOCIMI, sin la realización previa de una oferta de venta ni de suscripción de acciones.

A la fecha de este Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de dieciocho millones trescientos nueve mil cuatrocientos un euros (18.309.401,00€), representado y dividido en dieciocho millones trescientas nueve mil cuatrocientas una (18.309.401) acciones nominativas, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 18.309.401, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y pertenecientes a una misma clase y serie y se encuentran representadas mediante anotaciones en cuenta.

En el apartado 1.4.2 anterior de este Documento Informativo se incluye una descripción de la evolución del capital social de la Sociedad desde su constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI y, especialmente, relativas a la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2 Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación en el Mercado que se haya realizado y de su resultado

En este sentido, en el momento de la incorporación al MAB, la Sociedad no dispone de accionistas minoritarios que cumplan los requisitos mínimos de difusión establecidos en la referida Circular. IQBAL Holdings Europe S.à.r.l., como accionista de la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 1.942.000 acciones de JABA I SOCIMI representativas del 9,43% de su capital social, con un valor estimado de mercado de 2 millones de euros considerando el precio de referencia por acción de 1,03 euros.

2.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan, incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.

El régimen legal aplicable a las acciones de JABA I SOCIMI es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de

Sociedades de Capital y el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de Octubre, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación y cualquier otra normativa que las modifique o sustituya.

Las acciones de JABA I SOCIMI están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias nominativas y pertenecientes a una misma clase y serie y se encuentran totalmente suscritas e íntegramente desembolsadas.

Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

Derecho a percibir dividendos: Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones. La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMIs en todo lo relativo al reparto de dividendos.

Derecho de asistencia y voto: Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Derecho de suscripción preferente: Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Así mismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

Derecho de Información: Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedad de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derecho que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€).

2.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

Las acciones de la Sociedad no están extra-estatutariamente ni estatutariamente sujetas a ninguna restricción a su libre transmisión, tal y como se desprende del artículo octavo de los Estatutos Sociales de la Sociedad, cuyo texto se transcribe a continuación:

Artículo 8º.- Transmisión de las acciones

1.-Libre transmisión de las acciones.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los derechos de suscripción preferente y de asignación gratuita, es enteramente libre, siendo transmisibles por todos los medios admitidos en derecho y no estará sujeta a consentimiento ni autorización alguna, ni por la Sociedad ni por los accionistas de la Sociedad. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital en el registro mercantil.

2. Transmisión en caso de cambio de control.

No obstante lo anterior, la persona que quiera una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida en los mismos términos y condiciones, a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% de capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones

2.5 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

La Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de acciones o que afecte al derecho de voto, y tampoco es concedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

2.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI

Con motivo de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de la Sociedad y de conformidad con lo exigido por la Regulación del MAB relativa a SOCIMI, los accionistas de referencia de la Sociedad se han comprometido a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, salvo aquéllas que han puesto a disposición del Proveedor de Liquidez designado a tales efectos.

2.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos para-sociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad

En la Junta General celebrada el 18 de febrero de 2016, los Estatutos Sociales quedaron redactados conforme a las exigencias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar, participaciones significativas, los pactos parasociales y los requisitos exigibles a las solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.

A continuación se indican los artículos (transcripción literal de los artículos 8º, 10º Bis, 10º Ter y 10º quarter de los Estatutos Sociales):

Artículo 8º.- Transmisión de las acciones

1.-Libre transmisión de las acciones.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los derechos de suscripción preferente y de asignación gratuita, es enteramente libre, siendo transmisibles por todos los medios admitidos en derecho y no estará sujeta a consentimiento ni autorización alguna, ni por la Sociedad ni por los accionistas de la Sociedad. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital en el registro mercantil.

2. Transmisión en caso de cambio de control.

No obstante lo anterior, la persona que quiera una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida en los mismos términos y condiciones, a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al

Marzo 2016

50% de capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones

Artículo 10º bis.- Comunicación de participaciones significativas.

Todo accionista deberá comunicar al emisor la adquisición o pérdida de acciones que alcancen, superen o desciendan del 5% de capital social y sucesivos múltiplos, por cualquier título, directa o indirectamente. Dicha obligación se referirá al porcentaje del 1 % del capital social y sucesivos múltiplos, en el caso de los administradores y directivos. Las referidas comunicaciones habrán de efectuarse en el plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

Artículo 10 ter.- Publicidad de los pactos parasociales.

La suscripción, prórroga o extinción de pactos parasociales que restrinjan la transmisibilidad de las acciones o que afecten al derecho de voto, deberá ser necesariamente comunicada por los accionistas a la Sociedad. Tales comunicaciones habrán de efectuarse en el plazo máximo de cuatro días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

Artículo 10 quarter.- Solicitud de exclusión de negociación en el MAB.

En caso de adoptarse un acuerdo de exclusión de negociación del Mercado que no esté respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad está obligada a ofrecer a los accionistas que no hayan votado a favor de tal medida, la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación.

2.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los artículos del 11 al 18 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Artículo 11º.- Junta General de Accionistas.

Corresponde a los accionistas constituidos en junta general decidir por mayoría en los asuntos que sean competencia legal de ésta.

Todos los socios, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos de la junta general, sin perjuicio de los derechos y

acciones que la Ley les reconoce.

Es competencia de la Junta General (que podrá impartir instrucciones al órgano de administración, en los términos legales) tomar acuerdos sobre la aprobación de las cuentas anuales, la aplicación del resultado y la aprobación de la gestión social; el nombramiento, separación y el ejercicio de la acción social de responsabilidad respecto de los administradores, liquidadores y auditores de cuentas; la modificación de los estatutos sociales; el aumento y reducción de capital; la supresión o limitación del derecho de suscripción y asunción preferente; la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global de activos y pasivos y el traslado de domicilio al extranjero; la disolución de la sociedad y la aprobación del balance final de liquidación.

Igualmente, la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales en los términos legales.

También será objeto de deliberación y acuerdo de la Junta General, cualquier otro asunto que determine la Ley o los estatutos.

Artículo 12º.- Clases de Junta General.

Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Es ordinaria la que, previa convocatoria al efecto, debe reunir e necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

Toda las demás juntas tendrán el carácter de extraordinarias y se celebrarán cuando las convoque el órgano de administración, o, en su caso, los liquidadores de la sociedad, siempre que lo consideren necesario o conveniente para los intereses sociales y en todo caso en las fechas o periodos que determinen la ley y los estatutos.

En cuanto a la convocatoria de las juntas, generales o extraordinarias, a solicitud de uno o varios socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, a la convocatoria judicial o a la convocatoria en casos especiales, se estará lo que disponen las normas aplicables.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una junta general de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día, debiendo procederse en tal caso en la forma establecida por las normas que lo regulan.

Artículo 13º.- Convocatoria de Junta General.

La Junta General deberá ser convocada por el Consejo de Administración y en su caso por los liquidadores de la Sociedad, mediante anuncio en el "Boletín Oficial del Registro Mercantil" y en la página web de la Sociedad, por lo menos un mes antes de la fecha fijada para su celebración.

La convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha y hora de la reunión, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar. Podrá, asimismo,

hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria.

El anuncio de convocatoria de la Junta General y la documentación que se ponga a disposición de los accionistas juntamente con el mismo, serán accesibles, en la página web de la Sociedad, con el fin de facilitar su difusión a los accionistas y a los mercados en general.

Entre la primera y la segunda reunión deberá mediar, por los menos, un plazo de 24 horas.

Si la Junta General, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la Junta no celebrada y con 8 días de antelación a la fecha de la reunión.

Los accionistas que representen, al menos, el tres por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una junta general ordinaria de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los puntos vayan acompañados de una justificación, o en su caso, de una propuesta de acuerdos justificada. En ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de juntas generales extraordinarias. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta.

La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la junta.

Igualmente, los accionistas que representen al menos el tres por ciento del capital social podrán, en el mismo plazo señalado en el apartado anterior, presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la junta convocada. La Sociedad asegurará la difusión de estas propuestas de acuerdo y de la documentación que en su caso se adjunte entre el resto de los accionistas, de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del artículo 518 de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 14º.- Derecho de asistencia a las Juntas.

Podrán asistir a la Junta General los accionistas que tengan inscritas sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a su celebración y se provean de la correspondiente tarjeta de asistencia. Las tarjetas de asistencia nominativas serán emitidas por la Sociedad a través de las entidades que lleven los registros contables, pudiendo utilizarse por el accionista como documento de otorgamiento de representación para la Junta de que se trate. Ello se entenderá sin perjuicio de los certificados de legitimación emitidos de conformidad con

Marzo 2016

los asientos del Registro Contable por la entidad encargada o adherida correspondiente.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales. El Presidente podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

Artículo 15º. Representación.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta y observando las demás disposiciones legales sobre la materia.

Esta facultad de representación se entiende sin perjuicio de lo establecido por la Ley para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.

En cualquier caso, tanto para los supuestos de representación voluntaria como para los de representación legal, no se podrá tener en la Junta más que un representante.

Los intermediarios financieros que aparezcan legitimadas como accionistas en virtud del registro contable de las acciones pero que actúen por cuenta de diversas personas, podrán en todo caso fraccionar el voto y ejercitarlo en sentido divergente en cumplimiento de instrucciones de voto diferentes, si así las hubieran recibido.

Los intermediarios financieros a que se refiere el apartado anterior podrán delegar el voto a cada uno de los titulares indirectos o a terceros designados por estos, sin que pueda limitarse el número de delegaciones otorgadas

Artículo 16º.- Constitución y quórum de la Junta General.

La junta general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para que la junta general, ordinaria o extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global del activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesario, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

Marzo 2016

Artículo 17º.- Lugar de celebración de las Juntas.- Mesa de la Junta General.- Forma de deliberar y de adoptar acuerdos.

Las juntas generales se celebrarán en el término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio y si en la convocatoria no figurase el lugar de su celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para ser celebrada en el domicilio social.

Actuará como Presidente, el Presidente del Consejo de Administración o en ausencia de éste el Vicepresidente, si existiere, y en ausencia de ellos, para todos los supuestos, el consejero que la propia Junta acuerde.

Actuará como Secretario, el Secretario del Consejo de Administración o en ausencia de éste, el Vicesecretario, si existiere y en ausencia de ellos, para todos los supuestos, la persona que la propia Junta acuerde.

Corresponde al Presidente dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones.

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas o representados en la Junta General (entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado). Sin embargo, para la adopción de acuerdos sobre las materias reseñadas específicamente en el párrafo segundo del artículo anterior, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento, bastará que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. No obstante, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado, cuando en segunda convocatoria, concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más capital suscrito con derecho voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

En la Junta General deberán votarse separadamente, aunque figuren en el mismo punto del Orden del Día, todos los asuntos que sean sustancialmente independientes entre sí; y en todo caso, el nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada administrador; en la modificación de los estatutos sociales, la de cada artículo o grupo de artículos con autonomía propia y aquellos en los que se disponga, en su caso, en los presentes estatutos.

En todo lo demás, verificación de asistentes, votación y derecho de información del accionista se estará a lo establecido en la Ley.

Artículo 18º.- Actas y certificaciones de las reuniones de la Junta General.

Todos los acuerdos sociales que se adopten en las reuniones de la junta general se documentarán en acta, con los requisitos legales, que se extenderá o transcribirá en el libro de actas correspondientes. La lista de asistentes a la junta general se incluirá necesariamente en el acta.

Marzo 2016

El acta deberá ser aprobada por la propia junta general, al final de la reunión, o en su defecto, dentro del plazo de quince días por el presidente de la junta general y dos accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario y, en su caso, el Vicesecretario del Consejo de administración, sea o no administrador. Las certificaciones se emitirán siempre con el Visto Bueno del Presidente o, en su caso, del Vicepresidente de dicho órgano.

La formalización en instrumento público de los acuerdos sociales corresponde a las personas que tengan facultades para certificarlos. También podrán realizarse por cualquiera de los miembros del Consejo de Administración sin necesidad de delegación expresa.

2.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 25 de febrero de 2016 el Accionista de Referencia, IQBAL Holdings Europe S.á.r.l., ha formalizado un contrato de liquidez (en adelante, el "**Contrato de Liquidez**") con el intermediario financiero, miembro del mercado, RENTA 4 Sociedad de Valores, S.A., sociedad que presta servicios de asesoramiento y servicios bancarios (en adelante, "**RENTA 4**" o el "**Proveedor de liquidez**").

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de las operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular del MAB 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contrataciones de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB, aplicable al segmento MAB-SOCIMI en virtud de lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI (en adelante, la "**Circular del MAB 7/2010**") y su normativa de desarrollo.

“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de JABA I SOCIMI instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquella precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado, de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en la Circular del MAB 7/2010.

A los efectos anteriores, el accionista principal, IQBAL Holdings Europe S.á.r.l., ha abierto una cuenta de valores, para poder cumplir con la provisión de liquidez y en la que inicialmente la Sociedad ha depositado, 145.650 acciones de la Sociedad equivalente a 150.019,5 € según el precio de incorporación al MAB. La cuenta de valores lleva asociada una cuenta de efectivo en la que se practicarán los asientos derivados de las transacciones efectuadas, según corresponda. La cuenta corriente asociada a la provisión de liquidez está dotada inicialmente de ciento cincuenta mil euros (150.000 €).

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que ni el Emisor ni los Accionistas de Referencia podrán disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

Adicionalmente, IQBAL Holdings Europe S.á.r.l. como accionista de referencia de la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 1.942.000 acciones de JABA I SOCIMI con valor estimado de mercado de 2.000.260 €, considerando el precio de referencia por acción de 1,03 euros y representativas de un 10,61% de su capital social, con el fin de cumplir con el requisitos de difusión previstos en la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs.

3 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica

4 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1 Información relativa al Asesor Registrado

La Sociedad designó el 7 de Octubre de 2015 a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado (en adelante, "**ARMABEX**"), cumpliendo así el requisito que se establece en la Circular 10/2010, de 4 de enero, del MAB, relativa al Asesor Registrado en el MAB (en adelante, la "**Circular del MAB 10/2010**"), aplicable al segmento MAB-SOCIMI con arreglo a lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI.

La Sociedad y ARMABEX declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito en este apartado 4.1.

ARMABEX fue autorizado por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de diciembre de 2008, según establece la Circular del MAB 10/2010, y está debidamente inscrito en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

ARMABEX se constituyó en Madrid el día 3 de octubre de 2008 por tiempo indefinido y está inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 26097, folio 120, sección 8 y hoja M470426 e inscripción 1. Su domicilio social está en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y tiene C.I.F. número B-85548675. Su objeto social incluye la prestación directa o indirecta de todo tipo de servicios relacionados con el asesoramiento financiero a personas y empresas en todo lo relativo a su patrimonio financiero, empresarial e inmobiliario.

ARMABEX tiene experiencia dilatada en todo lo referente al desarrollo de operaciones corporativas en empresas. El equipo de profesionales de ARMABEX que ha prestado el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo multidisciplinar de profesionales que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

ARMABEX actúa en todo momento en el desarrollo de sus funciones como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su código interno de conducta.

4.2 Declaraciones o Informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB, a instancia de ARMABEX y de conformidad con lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI, Aguirre Newman, con C.I.F. número A-78909900 y con domicilio social en Madrid, calle General Lacy número 23, ha prestado sus servicios como experto inmobiliario y ha emitido un informe de valoración de la Sociedad con fecha de 30 de agosto de 2015. Dicho informe ha quedado incorporado a este Documento Informativo como **Anexo 1**.

4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

El despacho Cremades & Calvo-Sotelo Abogados, S.L.P., con CIF B92630532, sociedad inscrita en el correspondiente registro de Madrid en el tomo 31.948, folio 203, sección 8, hoja M-574993, inscripción 2ª y cuyo domicilio social se encuentra en Madrid, calle Jorge Juan, nº 30, 28001 Madrid, España, ha prestado asesoramiento legal en el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

El auditor de cuentas es PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. una sociedad domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, 259 B, (Torre PWC) inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª, con C.I.F. número B-79031290, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas bajo el número S-0242.

Como entidad agente y entidad encargada de la llevanza del libro de registro de accionistas de la Sociedad ha prestado y presta sus servicios la sociedad RENTA 4 Sociedad de Valores, S.A, con domicilio social en Madrid, calle Paseo de la Habana 74, y con C.I.F. número A-78076452.

ANEXOS

ANEXO 1.- Informe de valoración independiente de las acciones de JABA I SOCIMI, realizado por Aguirre Newman

ANEXO 2.- Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 junto con los informes de auditoría de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales consolidadas al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, junto con los informes de auditoría de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A

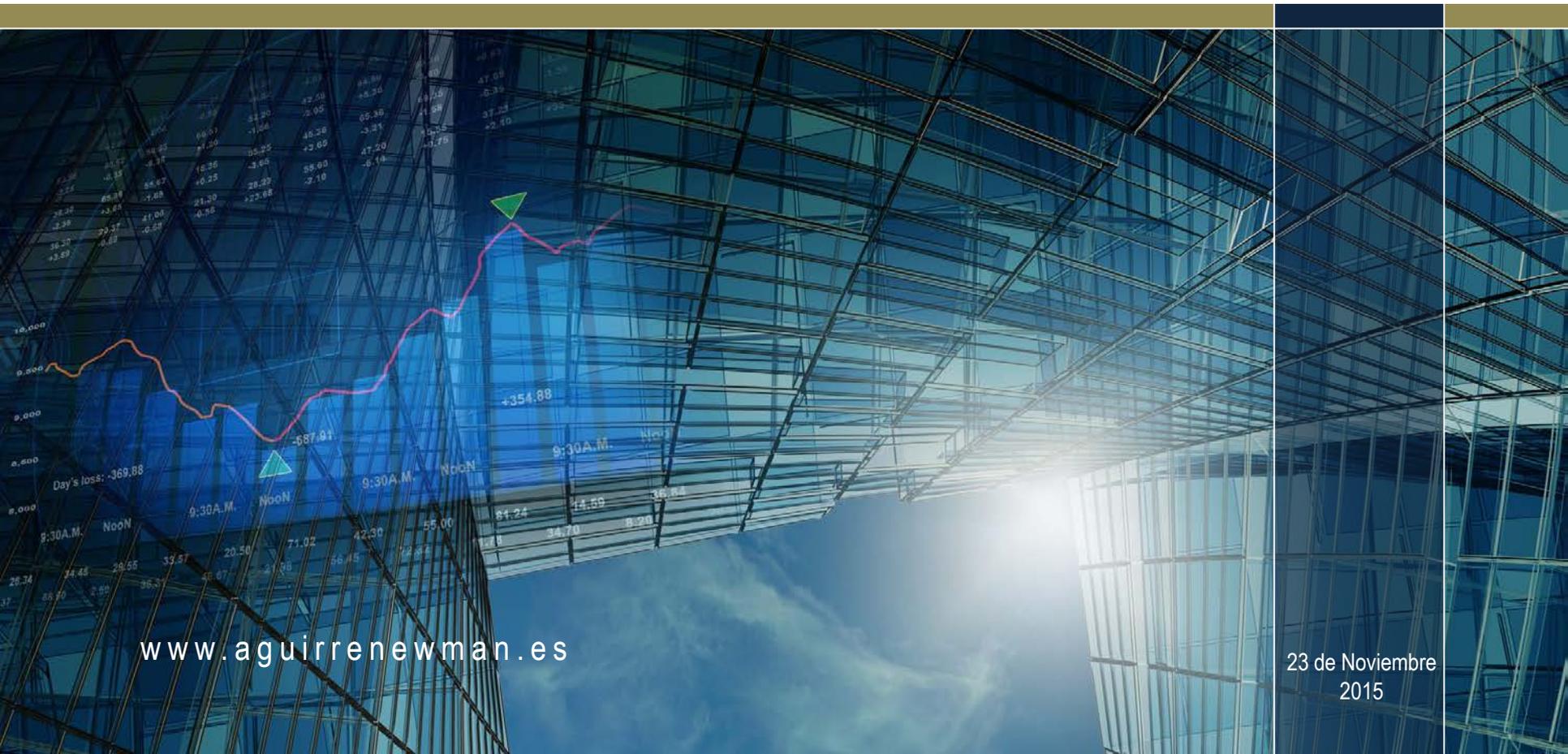
Informe de revisión limitada sobre los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2015 de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A

Informe de revisión limitada sobre los estados financieros intermedios consolidados a 31 de agosto de 2015 de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A

**Informe de valoración independiente de las acciones de
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
a fecha 31 de agosto de 2015**



Advisory Services



www.aguirrenewman.es

23 de Noviembre
2015

Adjuntamos el informe de valoración de **JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.** que hemos elaborado con el objetivo de determinar un rango razonable de posibles valores del **100% de las acciones** de la sociedad a fecha 31 de agosto de 2015.

Nuestro informe se ha realizado en el contexto del proceso que la propia sociedad está desarrollando para integrarse en el **Mercado Alternativo Bursátil español**, en base a los Estados Financieros abreviados intermedios elaborados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante PwC) y JABA Inversiones Inmobiliarias (en adelante Grupo JABA) de fecha 31 de agosto de 2015 (informe sobre el que no hemos realizado ninguna verificación adicional), y siguiendo las instrucciones recogidas en la propuesta de servicios profesionales acordada con JABA I Inversiones Inmobiliarias S.A. (en adelante JABA I o la Sociedad) el 16 de enero de 2015.

En línea con lo anterior, la finalidad del presente informe es aportar nuestra opinión como experto independiente acerca del **valor de mercado** de las acciones de **JABA I**, con las limitaciones que se recogen en este informe, para que se incorpore al resto de documentación incluida en el folleto de salida al Mercado Alternativo Bursátil español.

A continuación se detalla el **análisis realizado** y el **resultado de nuestro informe**.

00. Contenido

1. Objetivo y Alcance

- 1.1. *Objetivo, alcance y metodología de nuestro trabajo*
- 1.2. *Bases de información y procedimientos empleados*

2. Antecedentes

- 2.1. *Características de una SOCIMI*
- 2.2. *Introducción y Estructura del Vehículo*
- 2.3. *La Sociedad - Descripción de JABA I*

3. Análisis de la Cartera

- 3.1. *Composición de la Cartera*
- 3.2. *Mercado de Alquiler*
- 3.3. *Mercado de Inversión*

4. Metodología de Valoración

- 4.1. *Introducción*
- 4.2. *Descuento de Flujos de Caja*

5. Resultados de nuestro trabajo

- 5.1. *Resumen de Resultados*
- 5.2. *DCF – JABA*
- 5.3. *DCF – JABA II*
- 5.4. *DCF – JABA III*
- 5.5. *DCF – JABA IV*
- 5.6. *DCF – JABA I*

6. Consideraciones y Limitaciones

- 6.1. *Aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo*
- 6.2. *Condiciones Limitativas*

ANEXOS:

- Anexo I – Detalle de la Tasa de Descuento*
- Anexo II – Detalle de Gastos de Estructura JABA I*
- Anexo III – Detalle de los Activos en Cartera*



01 Objetivo y Alcance

01 02 03 04 05 06 07



1. Objetivo y Alcance

1.1. Objetivo, alcance y metodología de nuestro trabajo

- **Aguirre Newman**, en línea con la prestación de servicios profesionales acordada con el Grupo JABA el 16 de enero de 2015, ha elaborado el presente informe de valoración de la compañía **JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.** con el objetivo de aportar una estimación independiente acerca del valor de mercado del 100% de las acciones de dicha compañía, y de manera que pueda ser utilizado como documento adjunto al folleto de salida al Mercado Alternativo Bursátil español (MAB). La Sociedad **participa en las siguientes cuatro sociedades dependientes** (en adelante los Vehículos) que ostentan la titularidad de los activos inmobiliarios:
 - Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. (en adelante JABA)
 - Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. (en adelante JABA II)
 - Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. (en adelante JABA III)
 - Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. (en adelante JABA IV)
- Nuestra colaboración ha consistido por tanto en la realización de los cálculos necesarios para estimar el valor de las acciones de acuerdo a criterios y metodologías generalmente aceptadas en el mercado.
- En concreto, Aguirre Newman ha procedido a realizar proyecciones financieras de cada uno de los activos que componen la cartera de las sociedades dependientes y, en base a estos resultados, ha empleado distintos métodos de valoración, y un análisis de sensibilidad de la tasa de descuento aplicada (WACC), para la estimación del rango de valores de las acciones de JABA I.
- A este respecto, debemos señalar que todo ejercicio de valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por lo tanto, el “valor” obtenido constituye únicamente una estimación a utilizar como un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.
- Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración, en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, cambios en la estructura de capital, efectos fiscales y otras sinergias.
- Nuestro Informe deberá utilizarse considerando su contenido íntegro, teniendo en cuenta el propósito de nuestro trabajo y el contexto en el que se desarrolla la operación. En este sentido, la utilización de extractos del mismo podría potencialmente inducir a interpretaciones parciales o erróneas.
- Finalmente, cabe resaltar nuevamente el carácter independiente del presente informe, cuyas conclusiones no suponen ninguna recomendación a la Dirección de la Sociedad, a sus accionistas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar ante una posible transacción. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis con el fin de llegar a sus propias conclusiones.

1. Objetivo y Alcance

1.2. Bases de información y procedimientos empleados

➤ La **información y procedimientos utilizados** han sido los siguientes:

- Obtención y análisis de la siguiente información facilitada por JABA I y que no ha sido contrastada:
 - Cuentas anuales auditadas a 31 de diciembre de 2014 de JABA I y sus sociedades dependientes JABA, JABA II y JABA III.
 - Cuentas anuales no auditadas a 31 de diciembre de 2014 de JABA IV.
 - Estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2015, auditados por PwC, de JABA I y sus sociedades dependientes JABA, JABA II, JABA III y JABA IV.
 - Contratos de arrendamiento de los inmuebles, así como documentación relativa a gastos, suministros y tributos.
 - Contratos de préstamos hipotecarios e intra grupo.
- Mantenimiento de diversas **conversaciones y reuniones con el Grupo JABA**, con el fin de poder recabar otra información necesaria que se ha considerado de utilidad para la realización de nuestro trabajo.
- Determinación de los principales parámetros de la/s metodología/s de valoración seleccionada/s y aplicación de la/s misma/s.
- Análisis y conclusiones de acuerdo con los resultados obtenidos.
- La información recibida de JABA I no ha sido verificada por nosotros, asumiendo que es precisa y completa, así como que refleja las mejores estimaciones de la Dirección acerca de perspectivas del negocio del mismo desde el punto de vista operativo y financiero.
- De acuerdo a los EEEF recibidos, la Sociedad ha registrado un deterioro sobre el epígrafe global de “Inversiones en empresas del grupo”. Dicho epígrafe se desglosa en las partidas “Instrumentos de patrimonio” y “Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo”. Aguirre Newman ha realizado una valoración únicamente de la primera de estas dos partidas. Asumimos que dicho deterioro afecta exclusivamente a la partida de “Instrumentos de patrimonio”.
- No se ha realizado ninguna verificación sobre la información financiera facilitada a 31 de diciembre de 2014 y 31 de agosto de 2015, por lo que en el presente informe no nos pronunciamos en modo alguno sobre la razonabilidad y exactitud de la misma ni sobre la posible existencia de cualesquiera contingencias y/o pasivos ocultos.

02 Antecedentes

01 02 03 04 05 06 07



2. Antecedentes

2.1. Características de una SOCIMI

- Las **Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)** están sujetas a un régimen fiscal especial cuyo principal atractivo es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades es 0. Estas sociedades se encuentran reguladas por la **Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012**.
 - Deben constituirse como Sociedad Anónima con un **capital mínimo de 5 millones de euros** que debe cotizar en España, Europa u otro país con el que España tenga convenio fiscal.
 - La actividad de estas sociedades debe ser la **adquisición y promoción de activos inmobiliarios que sean destinados a alquiler**. Como mínimo el 80% de los activos deben desarrollar esta actividad.
 - Al menos el **80% de los ingresos deben proceder de las rentas y dividendos producidos por los activos** descritos en el punto anterior.
 - Estas sociedades tienen la **obligación de distribuir** en forma de dividendos:
 - Como mínimo el **80% de los beneficios obtenidos por alquileres** o actividades secundarias.
 - El **100% de los dividendos percibidos de otras SOCIMI**.
 - Al menos el **50% de las plusvalías generadas por la venta** de activos.
 - Los activos han de permanecer dentro de la sociedad un mínimo de 3 años.
- El régimen fiscal de aplicación para las SOCIMI incluye:
 - El **tipo impositivo en el Impuesto de Sociedades del 0%**, salvo supuestos como el incumplimiento del periodo de mantenimiento de los activos en la sociedad, en el que sería de aplicación el tipo general del Impuesto de Sociedades.
 - En caso de que de el tipo de gravamen aplicable a la sociedad sea 0%, no será posible compensar **bases imponibles negativas** de ejercicios anteriores (artículo 25 LIS).
 - Gravamen especial del **19% sobre los dividendos distribuidos** a socios cuya participación sea de al menos el 5% y estos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.

2. Antecedentes

2.2. Introducción y Estructura del Vehículo (1 de 2)*

JABA I es una sociedad anónima española, constituida el 25 de septiembre de 2014 en Madrid. El objeto principal de la Sociedad es la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI. JABA I se encuentra, por tanto, regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Actualmente, la Sociedad no cuenta con inversiones inmobiliarias de manera directa pero sí ostenta el 100% del capital de los Vehículos. En vista con lo anterior, la Sociedad está obligada a repartir como dividendos (una vez cumplidas sus obligaciones mercantiles) el 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por sus filiales, es decir, por los Vehículos:

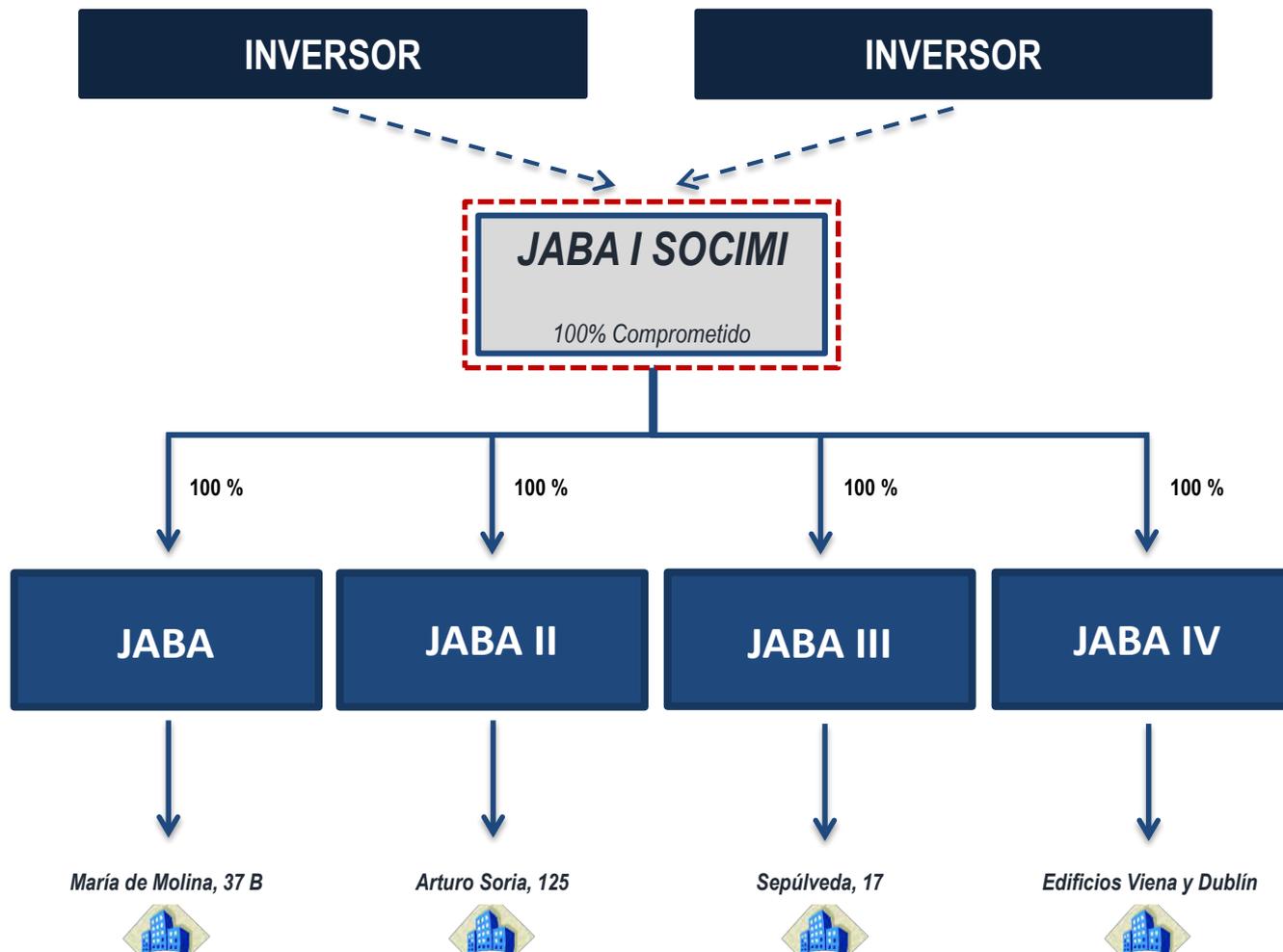
- JABA fue constituida como sociedad unipersonal el 9 de septiembre de 2013. Su capital social asciende, en la fecha de este informe, a 3.000.000 de euros. El 18 de septiembre de 2013, JABA adquirió para su explotación un inmueble de oficinas en Madrid ubicado en la calle María de Molina, 37B por un importe de 7.000.000 de euros. Dicho inmueble se encuentra arrendado a múltiples inquilinos, entre ellos a la Sociedad, y tiene una ocupación, a fecha de este informe, del 100%.
- JABA II fue constituida como sociedad unipersonal el 28 de noviembre de 2013. Su capital social asciende, en la fecha de este informe, a 8.559.000 euros. El 24 de enero de 2014, JABA II adquirió para su explotación un inmueble de oficinas en Madrid ubicado en la calle Arturo Soria, 125 por un importe de 19.000.000 de euros. El inmueble se encuentra arrendado en su totalidad a un solo inquilino, la dirección general de tráfico. Adicionalmente, JABA II tiene un contrato de arrendamiento con Vodafone para la instalación y uso de una antena colocada en el inmueble.
- JABA III fue constituida como sociedad unipersonal el 20 de mayo de 2014. Su capital social asciende, en la fecha de este informe, a 6.750.000 euros. El 14 de mayo de 2014, JABA II adquirió, y posteriormente cedió a JABA III, un inmueble de oficinas en Madrid ubicado en la calle Sepúlveda por un importe de 21.000.000 de euros. El inmueble se encuentra arrendado a múltiples inquilinos, tiene una ocupación, a fecha de este informe, del 100%.
- JABA IV fue constituida como sociedad unipersonal el 26 de septiembre de 2014. Su capital social asciende, en la fecha de este informe, a 3.000 euros. El 20 de febrero de 2015, JABA IV adquirió para su explotación un inmueble de oficinas en Barcelona ubicado en la carretera L'Hospitalet, 147-149 por un importe de 5.850.000 euros. El inmueble se encuentra arrendado en su totalidad a un solo inquilino, Gas Natural.

* Información facilitada por la Sociedad.

2. Antecedentes

2.2. Introducción y Estructura del Vehículo (2 de 2)

- El siguiente diagrama muestra la relación Matriz – Vehículos y la estructura accionarial de la operación:



2. Antecedentes

2.3. La Sociedad – Descripción de JABA I (1 de 2)

- En línea con lo anterior, y centrando nuestro análisis en la Sociedad JABA I, cabe destacar que esta compañía fue **constituida el 25 de Septiembre de 2014 en Madrid** y es la sociedad matriz de la estructura societaria del Grupo Jaba.
- La siguiente tabla recoge el Balance abreviado – Activo de JABA I – a 31 de diciembre de 2014 (cierre del ejercicio anterior) y a fecha de la valoración (agosto 2015):

ACTIVO	31/08/2015	31/12/2014
A) ACTIVO NO CORRIENTE	26.331.718	18.336.036
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p	26.317.732	18.327.000
Instrumentos de Patrimonio	18.312.000	18.312.000
Créditos a empresas del grupo a l/p	10.060.701	15.000
Deterioro sobre inversiones de empresas del grupo	(2.054.969)	-
Inversiones financieras a l/p	13.986	9.036
Activos por impuestos diferidos	-	-
B) ACTIVO CORRIENTE	746.654	2.168.553
Existencias	-	-
Deudores comerciales y otras ctas a cobrar	55.809	10.152
Créditos a empresas del grupo a c/p	306.436	13
Periodificaciones a c/p	200	-
Efectivo y otros activ. líquidos equivalentes	384.209	2.158.388
TOTAL ACTIVO (A+B)	27.078.372	20.504.589

- Cabe destacar el movimiento en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo”:
 - Los instrumentos de patrimonio ascienden a €18.312.000 y no han variado entre el 31 de diciembre de 2014 y el 31 de agosto de 2015.
 - Los créditos a empresas del grupo han ascendido a €10.060.701 debido a la cesión de crédito que tuvo lugar el 15 de junio de 2015 entre el accionista del Grupo Jaba, D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri (en adelante, el Accionista) y JABA I, y otros préstamos adicionales emitidos por JABA I a las filiales. Este importe está compuesto por los siguientes créditos:
 - Préstamo a JABA por €596.000 de los cuales €565.000 fueron cedidos por el Accionista a JABA I.
 - Préstamo a JABA II por €763.640 de los cuales €613.640 fueron cedidos por el Accionista a JABA I.
 - Préstamo a JABA III por €4.400.000 el cual fue cedido en su totalidad por el Accionista a JABA I.
 - Préstamo a JABA IV por €4.301.061 de los cuales €360.000 fueron cedidos por el Accionista a JABA I.
- El epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c/p” registra los intereses devengados no cobrados de los préstamos a los Vehículos.

2. Antecedentes

2.3. La Sociedad – Descripción de JABA I (2 de 2)

- La siguiente tabla recoge el Balance abreviado – Patrimonio Neto y Pasivo de JABA I - a 31 de diciembre de 2014 (cierre del ejercicio anterior) y a fecha de la valoración (agosto 2015):

- Durante el periodo de análisis se ha realizado una ampliación de capital por importe de €4.650.401 mediante la capitalización de los préstamos otorgados por los accionistas del grupo JABA (Tawfiq Shaker Khader Fakhouri y Walid Tawfiq Shaker Fakhouri) a JABA I con fecha 26 de septiembre de 2014.
- Cabe destacar también la variación en el epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas a l/p”. A 31 de agosto de 2015, este epígrafe recoge los préstamos de los Accionistas a JABA I, además de las cesiones a JABA I de los préstamos emitidos por los Accionistas a las filiales:
 - Préstamos otorgados por los Accionistas a JABA I por importe de €4.532.561.
 - Cesión del préstamo de los Accionistas a JABA por importe de €565.000.
 - Cesión del préstamo de los Accionistas a JABA II por importe de €613.640.
 - Cesión del préstamo de los Accionistas a JABA III por importe de €4.400.000.
 - Cesión del préstamo de los Accionistas a JABA IV por importe de €360.000.
- Los préstamos descritos anteriormente, tal y como nos indica la Dirección de la Sociedad, devengan intereses de mercado y no tienen consideración de préstamos participativos sino de préstamos intra grupo, a excepción del último préstamo listado anteriormente por importe de €360.000.

PATRIMONIO NETO y PASIVO	31/08/2015	31/12/2014
A) PATRIMONIO NETO	16.143.361	13.527.446
Fondos propios	16.143.361	13.527.446
Capital	18.309.401	13.659.000
Reserva legal	-	-
Reserva voluntaria	-	-
Resultado de ejercicios anteriores	(131.554)	-
Resultado del ejercicio	(2.034.486)	(131.554)
Ajustes por cambios de valor	-	-
B) PASIVO NO CORRIENTE	10.471.201	6.853.000
Deudas a largo plazo	-	-
Deudas con entidades de crédito a l/p	-	-
Derivados	-	-
Otras deudas a l/p	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a l/p	10.471.201	6.853.000
C) PASIVO CORRIENTE	463.810	124.143
Deudas a corto plazo	-	-
Deudas con entidades de crédito a c/p	-	-
Otras deudas a c/p	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	393.731	57.428
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	70.079	66.715
Acreedores varios	70.079	66.715
Otras deudas con la Admin. Pública	-	-
Anticipos de clientes	-	-
TOTAL PASIVO (A+B+C)	27.078.372	20.504.589

03 Análisis de la Cartera

01 02 03 04 05 06 07



3. Análisis de la Cartera

3.1. Composición de la Cartera (1 de 2)

➤ En la actualidad, la cartera de activos del Grupo Jaba está compuesta por edificios de oficinas cuyas principales características son las siguientes:

- Se trata de 5 edificios de oficinas ubicados en las zonas RDN (María de Molina), DEC (Arturo Soria, 125) y OUT (Sepúlveda, 17) de Madrid y en la zona OUT (Ctra. De l'Hospitalet 147-149) de Barcelona.
- La ocupación de los edificios es de 100%.
- Los inquilinos principales incluyen a inquilinos como Gas Natural o la Dirección General de Tráfico.
- El estado de conservación de los activos es bueno.

ID	Activo	Ciudad	Superficie (m²)	Inquilino	Duración Contrato
1	María de Molina, 37 B	Madrid	1.753	Multi inquilino	-
2	Arturo Soria, 125	Madrid	5.526	DGT	7 (+3)
3	Sepúlveda, 17	Madrid	9.950	Multi inquilino	-
4	E. Viena	Barcelona	2.490	Gas Natural SDG	6 (+5)
5	E. Dublín	Barcelona	3.338	Gas Natural SDG	6 (+5)

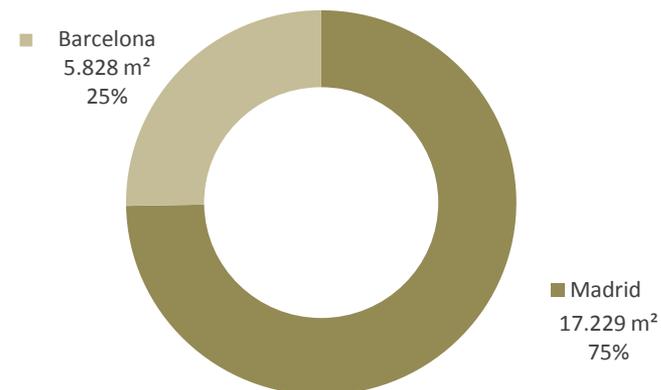
Concentración Geográfica

(Nº unidades)



Distribución por Ciudades

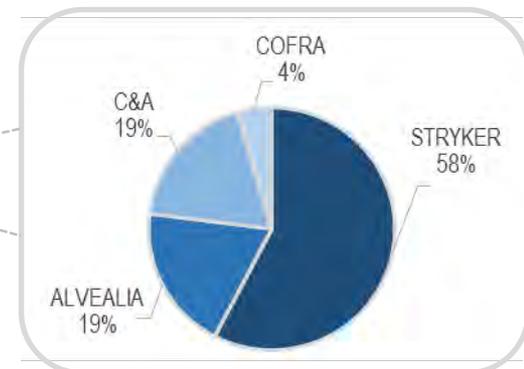
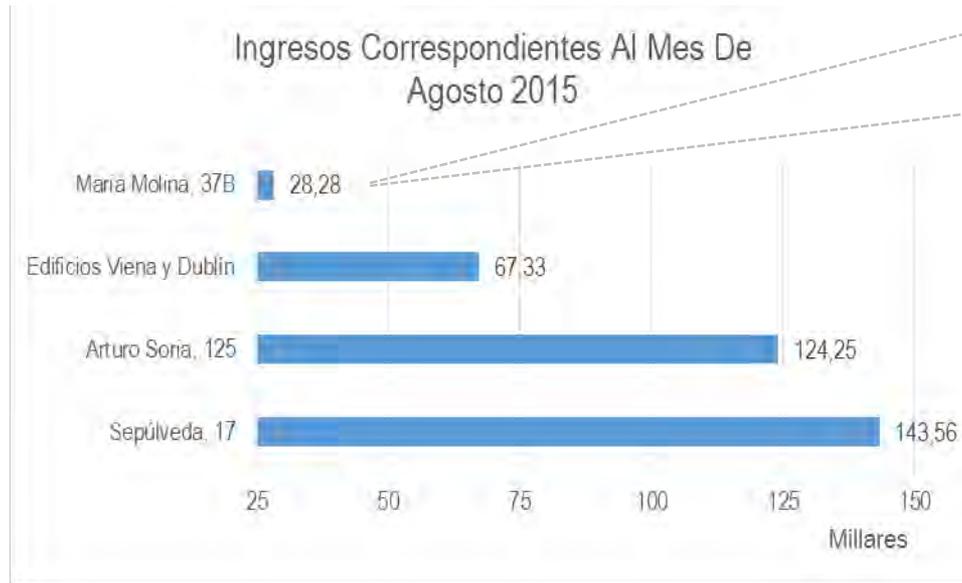
(m² - %)



3. Análisis de la Cartera

3.1. Composición de la Cartera (2 de 2)

➤ A continuación se indica el mix comercial / inquilinos principales existentes en los edificios de oficinas así como un resumen de las rentas generadas por los mismos:



* Inquilino principal del edificio.

3. Análisis de la Cartera

3.2. Mercado de Alquiler

Madrid

Rentas medias 2014 (€/m²/m):

- RDN: 19
- DEC: 11
- OUT: 8



Barcelona

Rentas medias 2014 (€/m²/m):

- Zona OUT: 6,5



ID	Activo
1	María de Molina, 37 B
2	Arturo Soria, 125
3	Sepúlveda, 17
4	C. l'Hospitalet, 147-149

Claves del mercado de alquiler de oficinas

- Crecimiento moderado de la demanda de oficinas durante 2014 tras los ajustes de los 6 años anteriores.
- **Aumento significativo de la contratación bruta** en 23,7% en Madrid y en 49,0% en Barcelona en los últimos 12 meses.
- **Descenso de la disponibilidad** total de 1,0% en todas las zonas en Madrid. Descenso agrupado del 1,6% todas las zonas en Barcelona; solo la zona RC ha visto aumentada su disponibilidad.
- Se prevé para 2015 una disminución en la tasa de disponibilidad de ambos distritos de negocio y **suaves incrementos en las rentas** para los nuevos contratos de los activos mejor posicionados.

3. Análisis de la Cartera

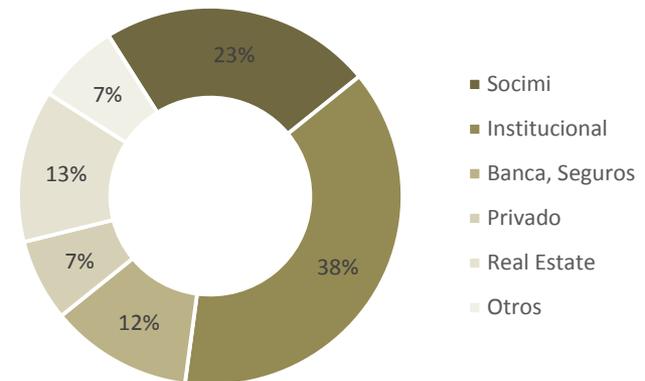
3.3. Mercado de Inversión (1 de 2)

Claves del mercado de inversión de oficinas

- El volumen de inversión ha alcanzado una cifra próxima a los 1.300 millones de euros en Madrid y Barcelona; registrando así un incremento del 85% respecto al primer semestre de 2014.
- Por volumen de inversión destacan SOCIMI e Institucional, suponiendo un 61% del volumen total de inversión durante el semestre.
- El 75% del volumen de inversión se ha concentrado en el mercado de Madrid.
- Destacan las ventas de determinadas carteras como las llevadas a cabo por Naropa y GE Capital Real Estate y adquiridas en ambos casos por Meridia Capital Partners.
- Las rentas de alquiler se encuentran en este momento estabilizadas, siendo las proyecciones positivas en el corto y medio plazo.
- Mejora la actividad en el mercado de financiación. Las condiciones varían con cada operación pero se comienza a financiar con LTV hasta del 60-70%, con máximos del 80% para el mercado “prime” y diferencias sobre Euribor a partir de los 200 puntos básicos.

Volumen de Inversión

(Tipología de Comprador)



3. Análisis de la Cartera

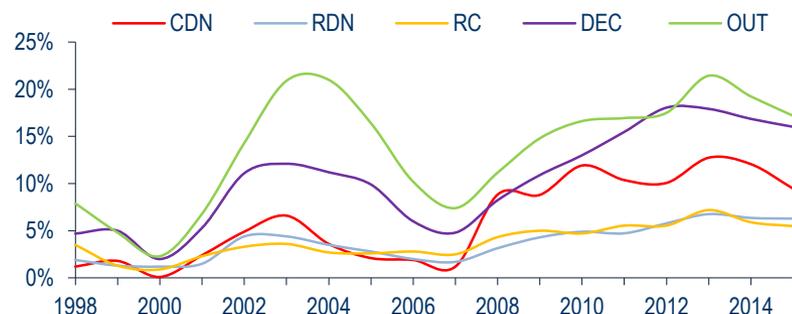
3.3. Mercado de Inversión (2 de 2)

➤ Rentabilidades del mercado de inversión en oficinas - Madrid:

- Las tasas de rentabilidad se han contraído en el distrito de negocios con respecto a años anteriores, observándose una distancia cada vez mayor entre ejes prime y secundarios.
- Se estima un volumen de inversión alrededor de los 2.500 millones de euros en 2015, alcanzando niveles similares o superiores a los logrados en 2014.

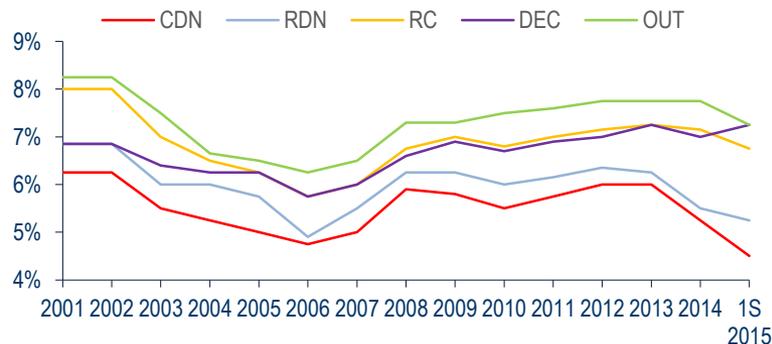
Evolución de la Disponibilidad Media

(Madrid)



Evolución Histórica de las Rentabilidades

(Madrid)



Tasas de Rentabilidad Inicial	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	1S 2015
CDN	6,3%	6,3%	5,5%	5,3%	5,0%	4,8%	5,0%	5,9%	5,8%	5,5%	5,8%	6,0%	6,0%	5,3%	4,5%
RDN	6,9%	6,9%	6,0%	6,0%	5,8%	4,9%	5,5%	6,3%	6,3%	6,0%	6,2%	6,4%	6,3%	5,5%	5,3%
RC	8,0%	8,0%	7,0%	6,5%	6,3%	5,8%	6,0%	6,8%	7,0%	6,8%	7,0%	7,2%	7,3%	7,2%	6,8%
DEC	6,9%	6,9%	6,4%	6,3%	6,3%	5,8%	6,0%	6,6%	6,9%	6,7%	6,9%	7,0%	7,3%	7,0%	7,3%
OUT	8,3%	8,3%	7,5%	6,7%	6,5%	6,3%	6,5%	7,3%	7,3%	7,5%	7,6%	7,8%	7,8%	7,8%	7,3%

04 Metodología de Valoración

01 02 03 04 05 06 07



4. Metodología de Valoración

4.1. Introducción

- Una valoración de estas características implica un alto grado de complejidad, puesto que durante la realización del trabajo es necesario analizar cuidadosamente **numerosos factores** relacionados, directa o indirectamente, con la actividad de la Sociedad y de los Vehículos. De entre estos factores, cabe destacar algunos como:
 - La situación general de la Economía, la situación específica del sector y la posición de las compañías en dicho sector.
 - La naturaleza de los negocios de los Vehículos, los riesgos que les afectan, su evolución histórica y su situación financiera.
 - Las expectativas de la Dirección de la Sociedad en relación con sus posibilidades de desarrollo futuro.
 - La estructura de capital de la Sociedad y de los Vehículos y su correlación con respecto al mercado.
 - La existencia de otros activos y pasivos no afectos a los negocios de la Sociedad y de los Vehículos.
- De acuerdo con la información a nuestra disposición y nuestro entendimiento de las características y actividades que llevan a cabo los Vehículos, hemos considerado que el **método más adecuado para la valoración** y estimación de un rango de posibles valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad es el del **descuento de flujos de caja libres futuros**.
- Nuestro análisis, por tanto, se ha estructurado de la siguiente manera:



4. Metodología de Valoración

4.2. Descuento de Flujos de Caja (1 de 4)

- El descuento de flujos de caja libres futuros es un método de valoración aceptado de manera general por el mercado y los expertos en valoración, tanto desde un punto de vista teórico como práctico.
- Este método incorpora de forma eficaz al resultado de la valoración todos los factores que afectan al valor de un negocio, considerando la empresa objeto de valoración como si se tratase de un auténtico proyecto de inversión.
- De acuerdo con lo anterior, **el posible rango de valor** de los Vehículos en primer lugar, y de la Sociedad en última instancia, **está basado en tres componentes clave:**
 - El **valor presente** a la fecha de valoración de los flujos de caja libres que se estima generará cada uno de los edificios de oficinas que componen la cartera de cada Vehículo a lo largo del periodo proyectado.
 - La **posición financiera neta** tanto de los Vehículos como de JABA I a 31 de agosto de 2015.
 - El valor asignado a **otros activos y pasivos** que puedan mantener en sus respectivos balances a 31 de agosto de 2015.



4. Metodología de Valoración

4.2. Descuento de Flujos de Caja - Componentes del método de valoración (2 de 4)

➤ Estimación de los flujos de caja libres futuros:

- La estimación de los flujos de caja libres futuros de los Vehículos se ha basado en las proyecciones financieras de flujos de caja de cada uno de los activos inmobiliarios que componen la cartera de los mismos.
- Estas proyecciones financieras, así como las hipótesis utilizadas (operativas, financieras y fiscales), han sido elaboradas por el Departamento de Corporate Real Estate de Aguirre Newman, y reflejan su mejor estimación y juicio sobre las condiciones actuales y las previsiblemente esperables por la Sociedad en el horizonte temporal contemplado (5 años)*.
- Para la realización de sus estimaciones, el equipo de Aguirre Newman ha tenido en cuenta los siguientes documentos puestos a su disposición:
 - Contratos de arrendamiento y de financiación.
 - Informes de tasación.
 - Otra documentación relevante: Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), facturas de suministros, gastos.

➤ Posición Financiera Neta:

- La posición financiera neta incluye los saldos de los siguientes conceptos del balance de situación:
 - Deuda financiera a corto y a largo plazo.
 - Efectivo y otros activos líquidos y equivalentes.

➤ Otros activos y pasivos:

- Otros activos y pasivos incluye, entre otros, conceptos del balance de situación como:
 - Inversiones financieras.
 - Otros activos.
 - Otros pasivos.

* El valor de los flujos de caja proyectados para cada Vehículo y descontados a la WACC de cada uno de ellos no es asimilable a una valoración de mercado de los activos inmobiliarios.

4. Metodología de Valoración

4.2. Descuento de Flujos de Caja - Construcción de la tasa de descuento (3 de 4)

- Para calcular los valores presentes de los flujos de caja libres de los Vehículos y la Sociedad hemos aplicado una tasa de descuento individual a cada una de las sociedades, determinada de acuerdo al coste medio ponderado del capital (CMPC) o WACC (según su acrónimo en inglés), que tiene en cuenta la estructura financiera de la empresa y el coste de la financiación a través de la siguiente fórmula:

$$WACC = [K_e \times E / (D + E)] + [K_d \text{ neto} \times D / (D + E)]$$

$$K_e = R_f + [(R_m - R_f) \times \beta] + \alpha$$

$$K_d \text{ neto} = K_d \times (1 - t)$$

Prima de Riesgo de la Compañía

- Donde:

- **E:** Equity.
- **D:** Deuda.
- **Ke:** Coste del capital.
- **Kd:** Coste de la deuda bruta. Esta variable se ha estimado en base al pool bancario proporcionado por la Dirección y en base a los préstamos entre empresas del Grupo, calculando, en base al saldo vivo de la deuda de cada uno de los edificios, el peso ponderado que representa cada uno respecto a la deuda total y multiplicando por el margen correspondiente a cada uno de los préstamos*.
- **Rf:** Tasa libre de riesgo en España. Esta tasa se ha calculado como el promedio de la rentabilidad del Bono Español a 30 años durante el último año*.
- **(Rm - Rf):** Prima de riesgo del mercado. Esta variable se define en base a estudios empíricos de series largas que analizan la diferencia entre la rentabilidad histórica media de la Bolsa española y la Deuda del Estado a largo plazo*.
- **t:** Tipo impositivo.
- **Coefficiente Beta (β):** Este coeficiente representa el riesgo sistémico de cada vehículo respecto al riesgo promedio del mercado (Rm). Para el cálculo del coeficiente beta hemos tomado como referencia el coeficiente beta desapalancado de una serie de sociedades cotizadas cuyo negocio está relacionado con el de la SOCIMI analizada y, posteriormente, hemos reapalancado dichos coeficientes de acuerdo a la estructura financiera de cada vehículo*.
- **Coefficiente Alpha (α):** Este coeficiente representa una prima de riesgo adicional en función de aspectos propios de JABA I y los vehículos como tamaño, iliquidez, mercado en el que se desenvuelve, fases de desarrollo del negocio, otros factores de riesgo.

* El detalle del cálculo del Coste de la deuda (Kd), la Tasa libre de riesgo (Rf), la Prima de riesgo del mercado (Rm-Rf) y el Coeficiente Beta (β) se recoge en el Anexo I del presente documento.

4. Metodología de Valoración

4.2. Descuento de Flujos de Caja - Construcción de la tasa de descuento (4 de 4)

➤ En línea con lo anterior, hemos calculado la tasa de descuento para la Sociedad (JABA I) como sigue:



$$WACC = [Ke \times E/(D+E)] + [Kd \text{ neto} \times D/(D+E)]$$

$$WACC = [8,18\% \times 59,8\%] + [4,12\% \times 40,2\%]$$

$$WACC = 6,5\%$$

Variable	Valor Estimado
E (MM €)	16.143.361
D (MM €)	10.864.932
Ke	8,18%
Kd	4,12%
Rf	2,97%
(Rm - Rf)	5,30%
t	0%
Coef. β	0,79
Coef. α	1%

- Este Coste Medio Ponderado del Capital (CMPC / WACC) ha sido aplicado en nuestra valoración como tasa de descuento para obtener el valor presente los flujos de caja libre futuros estimados de la Sociedad.
- Para el cálculo del Coste Medio Ponderado del Capital (CMPC / WACC) se ha tenido en cuenta la actual estructura de capital de la Sociedad en la que los préstamos intra grupo son considerados deuda con terceros según las indicaciones de la Dirección de la Sociedad ya que estos préstamos devengan un tipo de mercado y no están sujetos a su liquidación a la obtención de beneficios por parte de la Sociedad.
- Cualquier variación de la actual estructura de capital de la Sociedad tendría un impacto en el actual calculo del Coste Medio Ponderado del Capital (CMPC / WACC) y por lo tanto en la estimación de valor del 100% de las participaciones de JABA I.

05 Resultados de nuestro trabajo

01 02 03 04 05 06 07



05 Resultados de nuestro trabajo

5.1. Resumen de Resultados

01 02 03 04 05 06 07



5. Resultados de nuestro trabajo

5.1. Resumen de Resultados

- En línea con lo recogido en los apartados anteriores, se ha aplicado el método de Descuento de Flujos de Caja.
- El siguiente cuadro recoge los resultados obtenidos para la sociedad matriz, JABA I, así como los resultados de la valoración de cada uno de los cuatro Vehículos:

Sociedad	Posición en la Estructura	Métodología DCF (Rango Inferior €)	Metodología DCF (Rango Superior €)
JABA	Vehículo	2.570.068	2.885.544
JABA II	Vehículo	6.838.307	7.518.417
JABA III	Vehículo	5.538.288	6.385.332
JABA IV	Vehículo	2.594.597	2.934.034
JABA I	Sociedad matriz	16.701.783	18.883.850

05 Resultados de nuestro trabajo

5.2. DCF – JABA

01 02 03 04 05 06 07



5. Resultados de nuestro trabajo

5.2. Descuento de Flujos de Caja – Valoración Vehículo JABA (1 de 3)

- De acuerdo a la información disponible, el análisis realizado y teniendo en cuenta las observaciones descritas en el siguiente apartado del presente informe (*Consideraciones y Limitaciones*), hemos estimado que el rango potencial del valor de JABA (vehículo) a 31 de agosto de 2015 estaría comprendido entre 2,6 y 2,9 millones de euros, según el método de valoración del descuento de flujos de caja libres.
- Para hallar dicho rango, se ha considerado una tasa de descuento del 7,3% (WACC) y una sensibilidad de la misma de +/- 0,5%.
- El siguiente cuadro resume los resultados obtenidos:

Resultados de la Valoración			
Sensibilidad	0,5%	WACC	-0,5%
Tasa de Descuento	7,8%	7,3%	6,8%
Valor de los activos	6.908.980	7.064.489	7.224.456
Gastos de Estructura	-	-	-
Valor BINS	-	-	-
Posición Financiera Neta	(4.510.503)	(4.510.503)	(4.510.503)
Otros Activos y Pasivos	171.591	171.591	171.591
Valor de JABA	2.570.068	2.725.577	2.885.544

Rango Potencial de Valor de JABA

2,6 MM€ - 2,9 MM€

5. Resultados de nuestro trabajo

5.2. Descuento de Flujos de Caja – Valoración Vehículo JABA (2 de 3)

- A continuación se muestra el detalle de los flujos de caja libre obtenidos para el periodo de valoración considerado (5 años):

Resultado de la valoración (€)	
Madrid - C/María de Molina 37 B	7.064.489
Valor actual negocio de la Compañía	7.064.489
Gastos de Sociedad Gestora	-
Gastos de Estructura	-
Valor BINS	-
Posición Financiera Neta	(4.510.503)
Otros Activos y Pasivos	171.591
Valor de JABA	2.725.577

- El cálculo de la posición financiera neta y los otros activos y pasivos se recoge en la siguiente diapositiva.
- El detalle de los cálculos para la obtención de las comisiones abonadas a la Sociedad Gestora, así como los cálculos para obtener los gastos correspondientes a la estructura del Vehículo, se encuentran incluidos en los anexos del presente documento. La información para poder realizar dichos cálculos ha sido facilitada por la Sociedad.

5. Resultados de nuestro trabajo

5.2. Descuento de Flujos de Caja – Valoración Vehículo JABA (3 de 3)

- El detalle de los cálculos de la posición financiera neta a 31 de agosto de 2015 es como sigue:

POSICIÓN FINANCIERA NETA	31/08/2015
Deuda financiera a largo plazo	(4.227.202)
Deudas con entidades de crédito l/p	(3.540.626)
Derivados	-
Deudas con empresas del grupo (l/p y c/p)	(686.576)
Deuda financiera a corto plazo	(283.301)
Deudas con entidades de crédito c/p	(283.301)
Efectivo y otros activ. líq. equivalentes	-
Total posición financiera neta JABA	(4.510.503)

- El detalle de los cálculos de otros activos y pasivos a 31 de agosto de 2015 es como sigue:

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	31/08/2015
Inversiones financieras	-
Inversiones financieras a l/p	-
Otros activos	325.777
Activos por impuestos diferidos	1.948
Inversiones en empresas del grupo (l/p y c/p)	285.709
Existencias	-
Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar	38.120
Periodificaciones a c/p	-
Otros pasivos	(154.186)
Otras deudas a l/p	(104.836)
Otras deudas a c/p	-
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	(49.350)
Total otros activos y pasivos JABA	171.591

05 Resultados de nuestro trabajo

5.3. DCF – JABA II

01 02 03 04 05 06 07



5. Resultados de nuestro trabajo

5.3. Descuento de Flujos de Caja – Valoración Vehículo JABA II (1 de 3)

- De acuerdo a la información disponible, el análisis realizado y teniendo en cuenta las observaciones descritas en el siguiente apartado del presente informe (*Consideraciones y Limitaciones*), hemos estimado que el rango potencial del valor de JABA II (vehículo) a 31 de agosto de 2015 estaría comprendido entre 6,8 y 7,5 millones de euros, según el método de valoración del descuento de flujos de caja libres.
- Para hallar dicho rango, se ha considerado una tasa de descuento del 6,7% (WACC) y una sensibilidad de la misma de +/- 0,5%.
- El siguiente cuadro resume los resultados obtenidos:

Resultados de la Valoración			
Sensibilidad	0,5%	WACC	-0,5%
Tasa de Descuento	7,2%	6,7%	6,2%
Valor actual negocio de la Compañía	16.631.396	16.966.748	17.311.506
Gastos de Estructura	-	-	-
Valor BINS	-	-	-
Posición Financiera Neta	(9.566.663)	(9.566.663)	(9.566.663)
Otros Activos y Pasivos	(226.426)	(226.426)	(226.426)
Valor de JABA II	6.838.307	7.173.659	7.518.417

Rango Potencial de Valor de JABA II

6,8 MM€ - 7,5 MM€

5. Resultados de nuestro trabajo

5.3. Descuento de Flujos de Caja – Valoración Vehículo JABA II (2 de 3)

- A continuación se muestra el detalle de los flujos de caja libre obtenidos para el periodo de valoración considerado (5 años):

Resultado de la valoración (€)	
C/Arturo Soria, 125	16.966.748
Valor actual negocio de la Compañía	16.966.748
Gastos de Sociedad Gestora	-
Gastos de Estructura	-
Valor BINS	-
Posición Financiera Neta	(9.566.663)
Otros Activos y Pasivos	(226.426)
Valor de JABA II	7.173.659

- El cálculo de la posición financiera neta y los otros activos y pasivos se recoge en la siguiente diapositiva.
- El detalle de los cálculos para la obtención de las comisiones abonadas a la Sociedad Gestora, así como los cálculos para obtener los gastos correspondientes a la estructura del Vehículo, se encuentran incluidos en los anexos del presente documento. La información para poder realizar dichos cálculos ha sido facilitada por la Sociedad.

5. Resultados de nuestro trabajo

5.3. Descuento de Flujos de Caja – Valoración Vehículo JABA II (3 de 3)

- El detalle de los cálculos de la posición financiera neta a 31 de agosto de 2015 es como sigue:

POSICIÓN FINANCIERA NETA	31/08/2015
Deuda financiera a largo plazo	(8.204.350)
Deudas con entidades de crédito	(6.981.096)
Otros Pasivos Financieros	-
Deudas con empresas del grupo (l/p y c/p)	(1.223.254)
Deuda financiera a corto plazo	(1.398.417)
Deudas con entidades de crédito c/p	(1.398.417)
Otros activos líquidos y equivalentes	36.104
Total posición financiera neta JABA II	(9.566.663)

- El detalle de los cálculos de otros activos y pasivos a 31 de agosto de 2015 es como sigue:

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	31/08/2015
Inversiones financieras	-
Inversiones financieras a largo plazo	-
Otros activos	4.458
Activos por impuestos diferidos	-
Inversiones en empresas del grupo (l/p y c/p)	3.385
Existencias	-
Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar	1.073
Periodificaciones a c/p	-
Otros pasivos	(230.884)
Otras deudas a largo plazo	-
Otras deudas a corto plazo	-
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	(230.884)
Total otros activos y pasivos JABA II	(226.426)

05 Resultados de nuestro trabajo

5.4. DCF – JABA III

01 02 03 04 05 06 07



5. Resultados de nuestro trabajo

5.4. Descuento de Flujos de Caja – Valoración Vehículo JABA III (1 de 3)

- De acuerdo a la información disponible, el análisis realizado y teniendo en cuenta las observaciones descritas en el siguiente apartado del presente informe (*Consideraciones y Limitaciones*), hemos estimado que el rango potencial del valor de JABA III (vehículo) a 31 de agosto de 2015 estaría comprendido entre 5,5 y 6,4 millones de euros, según el método de valoración del descuento de flujos de caja libres.
- Para hallar dicho rango, se ha considerado una tasa de descuento del 6,6% (WACC) y una sensibilidad de la misma de +/- 0,5%.
- El siguiente cuadro resume los resultados obtenidos:

Resultados de la Valoración			
Sensibilidad	0,5%	WACC	-0,5%
Tasa de Descuento	7,1%	6,6%	6,1%
Valor actual negocio de la Compañía	19.821.729	20.239.306	20.668.773
Gastos de Estructura	-	-	-
Valor BINS	-	-	-
Posición Financiera Neta	(14.386.211)	(14.386.211)	(14.386.211)
Otros Activos y Pasivos	102.770	102.770	102.770
Valor de JABA III	5.538.288	5.955.865	6.385.332

Rango Potencial de Valor de JABA III

5,5 MM€ - 6,4 MM€

5. Resultados de nuestro trabajo

5.4. Descuento de Flujos de Caja – Valoración Vehículo JABA III (2 de 3)

- A continuación se muestra el detalle de los flujos de caja libre obtenidos para el periodo de valoración considerado (5 años):

Resultado de la valoración (€)	
C/Sepulveda, 17	20.239.306
Valor actual negocio de la Compañía	20.239.306
Gastos de Sociedad Gestora	-
Gastos de Estructura	-
Valor BINS	-
Posición Financiera Neta	(14.386.211)
Otros Activos y Pasivos	102.770
Valor de JABA III	5.955.865

- El cálculo de la posición financiera neta y los otros activos y pasivos se recoge en la siguiente diapositiva.
- El detalle de los cálculos para la obtención de las comisiones abonadas a la Sociedad Gestora, así como los cálculos para obtener los gastos correspondientes a la estructura del Vehículo, se encuentran incluidos en los anexos del presente documento. La información para poder realizar dichos cálculos ha sido facilitada por la Sociedad.

5. Resultados de nuestro trabajo

5.4. Descuento de Flujos de Caja – Valoración Vehículo JABA III (1 de 3)

- El detalle de los cálculos de la posición financiera neta a 31 de agosto de 2015 es como sigue:

POSICIÓN FINANCIERA NETA	31/08/2015
Deuda financiera a largo plazo	(15.736.010)
Deudas con entidades de crédito	(10.672.200)
Derivados	(494.482)
Deudas con empresas del grupo (c/p y l/p)	(4.569.328)
Deuda financiera a corto plazo	(821.633)
Deudas con entidades de crédito c/p	(821.633)
Efectivo y otros activ. Líq. equivalentes	2.171.432
Total posición financiera neta JABA III	(14.386.211)

- El detalle de los cálculos de otros activos y pasivos a 31 de agosto de 2015 es como sigue:

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	31/08/2015
Inversiones financieras	277.939
Inversiones financieras a largo plazo	277.939
Otros activos	204.032
Activos por impuestos diferidos	-
Inversiones en empresas del grupo (c/p y l/p)	203.705
Existencias	-
Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar	327
Periodificaciones a corto plazo	-
Otros pasivos	(379.201)
Otras deudas a largo plazo	(277.552)
Otras deudas a corto plazo	-
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	(101.649)
Total otros activos y pasivos JABA III	102.770

05 Resultados de nuestro trabajo

5.5. DCF – JABA IV

01 02 03 04 05 06 07



5. Resultados de nuestro trabajo

5.5. Descuento de Flujos de Caja – Valoración Vehículo JABA IV (1 de 3)

- De acuerdo a la información disponible, el análisis realizado y teniendo en cuenta las observaciones descritas en el siguiente apartado del presente informe (*Consideraciones y Limitaciones*), hemos estimado que el rango potencial del valor de JABA IV (vehículo) a 31 de agosto de 2015 estaría comprendido entre 2,6 y 2,9 millones de euros, según el método de valoración del descuento de flujos de caja libres.
- Para hallar dicho rango, se ha considerado una tasa de descuento del 6,1% (WACC) y una sensibilidad de la misma de +/- 0,5%.
- El siguiente cuadro resume los resultados obtenidos:

Resultados de la Valoración			
Sensibilidad	0,5%	WACC	-0,5%
Tasa de Descuento	6,6%	6,1%	5,6%
Valor actual negocio de la Compañía	8.170.541	8.337.876	8.509.978
Gastos de Estructura	-	-	-
Valor BINS	-	-	-
Posición Financiera Neta	(3.985.374)	(3.985.374)	(3.985.374)
Otros Activos y Pasivos	(1.590.570)	(1.590.570)	(1.590.570)
Valor de JABA IV	2.594.597	2.761.932	2.934.034

Rango Potencial de Valor de JABA IV

2,6 MM€ - 2,9 MM€

5. Resultados de nuestro trabajo

5.5. Descuento de Flujos de Caja – Valoración Vehículo JABA IV (2 de 3)

- A continuación se muestra el detalle de los flujos de caja libre obtenidos para el periodo de valoración considerado (5 años):

Resultado de la valoración (€)	
Edificios Dublin (K) y Viena (J)	8.337.876
Valor actual negocio de la Compañía	8.337.876
Gastos de Sociedad Gestora	-
Gastos de Estructura	-
Valor BINS	-
Posición Financiera Neta	(3.985.374)
Otros Activos y Pasivos	(1.590.570)
Valor de JABA IV	2.761.932

- El cálculo de la posición financiera neta y los otros activos y pasivos se recoge en la siguiente diapositiva.
- El detalle de los cálculos para la obtención de las comisiones abonadas a la Sociedad Gestora, así como los cálculos para obtener los gastos correspondientes a la estructura del Vehículo, se encuentran incluidos en los anexos del presente documento. La información para poder realizar dichos cálculos ha sido facilitada por la Sociedad.

5. Resultados de nuestro trabajo

5.5. Descuento de Flujos de Caja – Valoración Vehículo JABA IV (3 de 3)

- El detalle de los cálculos de la posición financiera neta a 31 de agosto de 2015 es como sigue:

POSICIÓN FINANCIERA NETA	31/08/2015
Deuda financiera a largo plazo	(4.344.239)
Deudas con entidades de crédito	-
Derivados	-
Deudas con empresas del grupo (c/p y l/p)	(4.344.239)
Deuda financiera a corto plazo	-
Deudas con entidades de crédito c/p	-
Efectivo y otros activ. Líq. equivalentes	358.865
Total posición financiera neta JABA IV	(3.985.374)

- El detalle de los cálculos de otros activos y pasivos a 31 de agosto de 2015 es como sigue:

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	31/08/2015
Inversiones financieras	116.831
Inversiones financieras a largo plazo	116.831
Otros activos	188.490
Activos por impuestos diferidos	-
Inversiones en empresas del grupo (c/p y l/p)	10.000
Existencias	-
Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar	178.490
Periodificaciones a corto plazo	-
Otros pasivos	(1.895.891)
Otras deudas a largo plazo	(116.831)
Otras deudas a corto plazo	(1.745.000)
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	(34.060)
Total otros activos y pasivos JABA IV	(1.590.570)

05 Resultados de nuestro trabajo

5.6. DCF – JABA I

01 02 03 04 05 06 07



5. Resultados de nuestro trabajo

5.6. Descuento de Flujos de Caja – Valoración de la Sociedad JABA I (1 de 3)

- De acuerdo a la información disponible, el análisis realizado y teniendo en cuenta las observaciones descritas en el siguiente apartado del presente informe (*Consideraciones y Limitaciones*), hemos estimado que el rango potencial del valor de la Sociedad JABA I a 31 de agosto de 2015 estaría comprendido entre 16,7 y 18,9 millones de euros, según el método de valoración del descuento de flujos de caja libres.
- Para hallar dicho rango, se ha considerado una tasa de descuento del 6,5% (WACC) y una sensibilidad de la misma de +/- 0,5%.
- El siguiente cuadro resume los resultados obtenidos:

Resultados de la Valoración			
Sensibilidad	0,5%	WACC	-0,5%
Tasa de Descuento	7,0%	6,5%	6,0%
Valor Inversiones Empresas Grupo	17.541.260	18.617.033	19.723.327
Gastos de Estructura	(725.807)	(725.807)	(725.807)
Valor BINS	-	-	-
Posición Financiera Neta	(10.480.723)	(10.480.723)	(10.480.723)
Otros Activos y Pasivos	10.367.053	10.367.053	10.367.053
Valor de JABA I	16.701.783	17.777.556	18.883.850

Rango Potencial de Valor de JABA I

16,7 MM€ - 18,9 MM€

5. Resultados de nuestro trabajo

5.6. Descuento de Flujos de Caja – Valoración de la Sociedad JABA I (2 de 3)

- A continuación se muestra el detalle de los flujos de caja libre obtenidos para el periodo de valoración considerado (5 años):

Resultado de la valoración (€)	
Valor Inversiones empresas Grupo	18.617.033
Gastos de Sociedad Gestora	-
Gastos de Estructura	(725.807)
Valor BINS	-
Posición Financiera Neta	(10.480.723)
Otros Activos y Pasivos	10.367.053
Valor de JABA I	17.777.556

- El cálculo de la posición financiera neta y los otros activos y pasivos se recoge en la siguiente diapositiva.
- El detalle de los cálculos para la obtención de las comisiones abonadas a la Sociedad Gestora, así como los cálculos para obtener los gastos correspondientes a la estructura del Vehículo, se encuentran incluidos en los anexos del presente documento. La información para poder realizar dichos cálculos ha sido facilitada por la Sociedad.

5. Resultados de nuestro trabajo

5.6. Descuento de Flujos de Caja – Valoración de la Sociedad JABA I (3 de 3)

- El detalle de los cálculos de la posición financiera neta a 31 de agosto de 2015 es como sigue:

POSICIÓN FINANCIERA NETA	31/08/2015
Deuda financiera a largo plazo	(10.471.201)
Deudas con entidades de crédito l/p	-
Derivados	-
Deudas con empresas del grupo l/p	(10.471.201)
Deuda financiera a corto plazo	(393.731)
Deudas con empresas del grupo c/p	(393.731)
Deudas con entidades de crédito c/p	-
Efectivo y otros activ. líq. equivalentes	384.209
Total posición financiera neta JABA I	(10.480.723)

- El detalle de los cálculos de otros activos y pasivos a 31 de agosto de 2015 es como sigue:

OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	31/08/2015
Inversiones financieras	13.986
Inversiones financieras a l/p	13.986
Otros activos	10.423.146
Activos por impuestos diferidos	-
Créditos a empresas del grupo (l/p y c/p)	10.367.137
Existencias	-
Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar	55.809
Periodificaciones a c/p	200
Otros pasivos	(70.079)
Otras deudas a l/p	-
Otras deudas a c/p	-
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	(70.079)
Total otros activos y pasivos JABA I	10.367.053

06 Consideraciones y Limitaciones

01 02 03 04 05 06 07



6. Consideraciones y Limitaciones

6.1. Aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo

- En relación con el trabajo realizado y la información incluida en este informe, consideramos importante, para un adecuado entendimiento del mismo y de su alcance, poner de manifiesto los siguientes aspectos:
- De acuerdo con la información recibida, a la fecha de este informe, la Sociedad se encuentra en el proceso previo a la salida al Mercado Alternativo Bursátil español como SOCIMI. Por tanto, de conformidad con la legislación vigente el tipo del Impuesto sobre Sociedades para este tipo de sociedades es el 0%.
 - Asimismo debemos mencionar que en nuestros cálculos no se ha incorporado ningún descuento en el rango de valor de las participaciones de JABA I por la posible liquidez limitada de las mismas en el MAB.
 - El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una revisión y evaluación de la situación fiscal, legal, laboral, contable, medioambiental, operativa o de otro tipo de la Sociedad sino exclusivamente los análisis mencionados expresamente en este Informe, basándonos en el informe elaborado por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y en lo relativo a 31 de agosto de 2015 en el balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias pro-forma no auditados facilitados por la Sociedad. Por tanto, los riesgos, si existiesen, derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en nuestro trabajo. Asimismo, no hemos verificado la información financiera utilizada, no constituyendo nuestro trabajo una auditoria de la suficiencia, integridad o veracidad de la información facilitada.
 - Nuestro trabajo no supone ninguna recomendación a los accionistas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar ante la posibilidad de realizar transacciones con las participaciones de la Compañía.
 - En relación con el trabajo realizado y la información utilizada, es importante mencionar que el mismo se ha basado en la información auditada y no auditada facilitada fundamentalmente por JABA I y en la obtenida de otras fuentes públicas, en este sentido:
 - La información recibida de JABA I no ha sido verificada por nosotros, asumiendo que es precisa y completa, así como que refleja las mejores estimaciones de la Dirección acerca de perspectivas del negocio del mismo desde el punto de vista operativo y financiero.
 - El alcance de nuestro trabajo no ha consistido en comprobar la veracidad de la información recibida, no constituyendo el mismo una auditoría ni una “due diligence” de dicha información.
 - Cualquier modificación de la actual estructura de capital, específicamente la capitalización de algunos o la totalidad de los préstamos intra grupo, tendría un impacto en el actual calculo del Coste Medio Ponderado del Capital (CMPC / WACC) y por lo tanto en la estimación de valor del 100% de las participaciones de JABA I.
 - En JABA I, el deterioro sobre inversiones de empresas del Grupo se ha aplicado, de acuerdo al criterio de los Administradores de la Sociedad, sobre los instrumentos de patrimonio.
 - En relación a la información pública que hubiésemos podido utilizar no ha constituido parte de nuestro trabajo el contraste de dicha información con evidencias externas a la Sociedad.

6. Consideraciones y Limitaciones

6.2. Condiciones Limitativas

➤ Este informe, y todas las opiniones formuladas y las conclusiones indicadas están sujetas a las siguientes limitaciones y condiciones:

- 1. Aceptación.** La aceptación y/o el empleo de este informe constituyen la aceptación de todas las asunciones y condiciones restrictivas incluidas en el informe y que son partes sustancial del mismo.
- 2. Distribución de Informe.** Este informe ha sido realizado únicamente para el objetivo indicado y no debe ser usado para ninguna otra finalidad, ni por un destinatario distinto al que ha realizado el encargo, esto es Grupo JABA. El informe deberá ser entendido e interpretado en su conjunto. Eventuales conclusiones alcanzadas mediante su uso, interpretación o aplicación parcial pueden estar desvirtuadas y alejadas de la conclusión real, la cual solo podrá ser obtenida de la lectura global del informe. En consecuencia, toda distribución autorizada de este informe deberá realizarse siempre en su integridad, sin realizar extractos ni resúmenes; en caso de distribución parcial ésta debería ser previamente comunicada a Aguirre Newman y deberá incluir una alerta clara y visible sobre la existencia de un informe completo y la necesidad de su lectura íntegra para obtener conclusiones correctas. La Sociedad indemnizará a Aguirre Newman por las pérdidas, gastos o daños originados por cualquier reclamación que pueda surgir de un tercero por el contenido de este informe. De la misma manera, Aguirre Newman no aceptará ninguna responsabilidad en el caso de que este documento haya sido distribuido sin su autorización expresa.
- 3. Alcance de nuestro Análisis.** La valoración de cualquier instrumento financiero o negocio requiere hacer juicios de valor. La valoración aquí preparada ha sido realizada bajo la hipótesis, bases y asunciones proporcionadas por la Dirección de la Compañía.
- 4. Naturaleza de la Opinión.** Nuestra opinión, así como nuestro informe, no deben ser considerados como "Fairness Opinion" de cara a una transacción actual o futura, opinión de solvencia, o recomendación de inversión. Debido a varias razones el precio al que el objeto valorado pudiera ser vendido en una transacción entre dos partes determinadas en una fecha concreta podría ser significativamente diferente del valor razonable expresado en nuestro informe. Por este motivo, no existe declaración, garantía o cualquier otro tipo de aseguramiento de los valores determinados en este informe.
- 5. Asunción de Continuidad.** Nuestro análisis: (i) asume que en la fecha de valoración la Sociedad y sus activos continuarán operando como hasta entonces; (ii) está basado en las condiciones financieras pasadas y presentes de la Compañía y sus activos en la fecha de valoración; y (iii) asume que la Sociedad no posee activos o pasivos no desglosados reales o contingentes, ni obligaciones no usuales o compromisos substanciales, que no sean los normales del desarrollo de su actividad, y que no tiene litigios pendientes o amenazados que pudieran tener un efecto material en nuestros análisis.
- 6. Falta de Verificación de la Información Facilitada.** Hemos asumido que toda la información suministrada es veraz, completa, precisa, y refleja los esfuerzos de buena fe de la Sociedad para describir el estado y perspectivas de la Compañía en la fecha de valoración desde un punto de vista operativo y financiero. Ninguna información que hayamos considerado ha sido auditada, verificada o confirmada por nosotros. Asumimos que la distribución de la información es así mismo lícita.
- 7. Confianza en la Información Proyectada.** El uso por nuestra parte de las proyecciones o previsiones de la Dirección de la Sociedad no constituye un examen o compilación de potenciales estados financieros. Además, generalmente habrá discrepancias entre el resultado potencial y el actual debido a que los acontecimientos y circunstancias no suelen suceder tal y como estaban previstas y tales diferencias pueden ser materiales.
- 8. Eventos Posteriores.** Los términos de nuestro compromiso no nos obligan a actualizar este informe o a revisar la valoración debido a acontecimientos o transacciones posteriores a la fecha de valoración.
- 9. Aspectos Legales.** Aguirre Newman no asume responsabilidad alguna por temas legales, fiscales o contractuales. No hemos tomado en consideración gravámenes o derechos de retención adicionales a los descritos. Asumimos que todas las licencias, permisos, etc. requeridos son válidos y están en vigor, y no realizamos un estudio independiente de cara a identificar la presencia de potenciales riesgos medioambientales. No asumimos responsabilidad alguna sobre la aceptabilidad de las propuestas de valoración empleadas en nuestro informe como evidencia legal ante un tribunal o jurisdicción. La conformidad de nuestro informe y opinión de cara a un foro legal deberá ser determinada por el cliente y sus asesores legales.
- 10. Interpretación.** Este informe ha sido realizado al amparo de la legislación española vigente y, por tanto, los análisis y comentarios en el vertidos solo pueden ser interpretados a la luz de la misma. La responsabilidad de Aguirre Newman se limita y queda sujeta al objeto, método y finalidad del informe.
- 11. Responsabilidad.** Aguirre Newman responderá, en su caso, exclusivamente frente al Destinatario JABA Inversiones Inmobiliarias y como máximo hasta el importe de los honorarios efectivamente percibidos por la realización de su trabajo.
- 12. Conflicto de Interés.** No apreciamos conflicto de interés para la realización de este trabajo.

ANEXOS



ANEXO I – Detalle de la Tasa de Descuento

Cálculo de parámetros utilizados para la obtención del WACC (1 de 4)

Coste de la deuda (Kd) – Pool bancario actual:

Sociedad	Activo	Entidad	Saldo Inicial	Saldo Vivo (fecha informe)	Int. Fijo	Fecha Inicio	Fecha Vto.	Peso Ponderado (Saldo Inicial)	Margen Ponderado (Saldo Inicial)	Peso Ponderado (Saldo Vivo)	Margen Ponderado (Saldo Vivo)
JABA	C/María de Molina 37 bis	Banco Santander	4.180.000	3.823.927	5,25%	14/05/2014	14/05/2026	13,88%	0,73%	15,03%	0,79%
JABA II	C/Arturo Soria, 125	Banco Santander	10.441.000	8.379.513	4,30%	24/01/2014	24/01/2021	34,68%	1,49%	32,94%	1,42%
JABA III	C/Sepulveda, 17	La Caixa	12.000.000	11.493.833	3,70%	29/09/2014	29/09/2027	39,85%	1,47%	45,18%	1,67%
JABA IV	Edificios Dublin (K) y Viena	Vendedor (pago)	3.490.000	1.745.000	3,50%	20/02/2015	20/02/2016	11,59%	0,41%	6,86%	0,24%
			30.111.000	25.442.273				100%	4,10%	100%	4,12%

* Préstamo variable con swap de tipo de interés.

Coste de la deuda (Kd) – Pool deuda intragrupo:

Sociedad	Activo	Saldo Vivo (fecha informe)	Int. Fijo	Peso Ponderado (Saldo Vivo)	Margen Ponderado (Saldo Vivo)
JABA I	Matriz	10.864.932	4,12%	50,10%	2,07%
JABA	C/María de Molina 37 bis	686.576	5,25%	3,17%	0,17%
JABA II	C/Arturo Soria, 125	1.223.254	4,30%	5,64%	0,24%
JABA III	C/Sepulveda, 17	4.569.328	3,70%	21,07%	0,78%
JABA IV	Edificios Dublin (K) y Viena	4.344.239	3,50%	20,03%	0,70%
		21.688.329		100%	3,96%

Tasa libre de riesgo (Rf) - Evolución Bono Español a 30 años (Agosto 2014 – Agosto 2015):

	Valor más alto	Valor más bajo	Promedio
Valor	3.712	1.876	2.973
% Redondeado	3,71%	1,88%	Rf = 2,97%

ANEXO I – Detalle de la Tasa de Descuento

Cálculo de parámetros utilizados para la obtención del WACC (2 de 4)

Prima de riesgo del mercado (Rm - Rf):

Rentabilidad histórica media de la Bolsa española (Ibex-35) *	Rm	8,27%
Tasa Libre de Riesgo	Rf	2,97%
Prima de Riesgo del Mercado	(Rm - Rf)	5,30%

*Fuente: Bloomberg. Datos desde 1987 hasta hoy, sin considerar componente dividendos.

Cálculo del coeficiente Beta (β):

Compañía		País	Market Cap. (€MM)	Ponderación (Market Cap.)	Beta	Beta Desapalancada	Beta Desapalancada Ponderada
Merlin Property SOCIMI, S.A.	MRL SM Equity	España	3.628	27%	0,57	0,35	0,10
Axia Real Estate, SOCIMI, S.A.	AXIA SM Equity	España	873	7%	0,55	0,32	0,02
Lar España Real Estate, SOCIMI, S.A.	LRE SM Equity	España	524	4%	0,50	0,25	0,01
Hispania Activos Inmobiliarios, S.A.	HIS SM Equity	España	1.077	8%	0,53	0,30	0,02
Gecina, S.A.	GFC FP Equity	Francia	7.099	54%	0,73	0,60	0,32
				100%			0,47

Fuente: Bloomberg.

ANEXO I – Detalle de la Tasa de Descuento

Cálculo de parámetros utilizados para la obtención del WACC (3 de 4)

Cálculo Beta (β) individual re apalancada matriz JABA I:

Beta - WACC JABA I		
Tipo Impositivo		0,00%
Estructura Financiera	Equity	59,77%
	Deuda	40,23%
Beta JABA I		0,79

Cálculo Beta (β) individual re apalancada vehículos:

Beta - WACC JABA		
Tipo Impositivo		0,00%
Estructura Financiera	Equity	37,67%
	Deuda	62,33%
Beta JABA II		1,26

Beta - WACC JABA III		
Tipo Impositivo		0,00%
Estructura Financiera	Equity	27,05%
	Deuda	72,95%
Beta JABA III		1,75

Beta - WACC JABA II		
Tipo Impositivo		0,00%
Estructura Financiera	Equity	42,76%
	Deuda	57,24%
Beta JABA II		1,11

Beta - WACC JABA IV		
Tipo Impositivo		0,00%
Estructura Financiera	Equity	3,21%
	Deuda	96,79%
Beta JABA IV		14,77

ANEXO I – Detalle de la Tasa de Descuento

Cálculo de parámetros utilizados para la obtención del WACC (4 de 4)

Parámetros utilizados para la obtención del WACC de los vehículos:

JABA (Vehículo)	
Variable	Valor Estimado
E (MM €)	2.725.720
D (MM €)	4.510.503
Ke	10,64%
Kd	5,25%
Rf	2,97%
(Rm - Rf)	5,30%
t	0%
Coef. β	1,26
Coef. α	1%

JABA III (Vehículo)	
Variable	Valor Estimado
E (MM €)	5.955.865
D (MM €)	16.063.161
Ke	14,25%
Kd	3,70%
Rf	2,97%
(Rm - Rf)	5,30%
t	0%
Coef. β	1,75
Coef. α	2%

JABA II (Vehículo)	
Variable	Valor Estimado
E (MM €)	7.173.659
D (MM €)	9.602.767
Ke	9,85%
Kd	4,30%
Rf	2,97%
(Rm - Rf)	5,30%
t	0%
Coef. β	1,11
Coef. α	1%

JABA IV (Vehículo)	
Variable	Valor Estimado
E (MM €)	201.875
D (MM €)	6.089.239
Ke	83,26%
Kd	3,50%
Rf	2,97%
(Rm - Rf)	5,30%
t	0%
Coef. β	14,77
Coef. α	2%

ANEXO II – Detalle de Gastos de Estructura de JABA I

JABA I – Gastos de Estructura

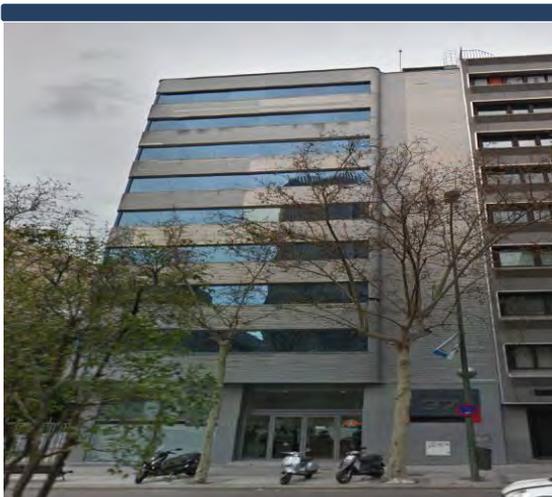
JABA I - GASTOS DE ESTRUCTURA

JABA I - GASTOS DE ESTRUCTURA	Total 2015 - 2020	2015	2016	2017	2018	2019	2020
TOTAL INGRESOS	€ -	-	-	-	-	-	-
Gastos de Personal	€ (320.000)	(20.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)
Otros Gastos de Mant. de Estructura	€ (533.333)	(33.333)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)
TOTAL GASTOS	€ (853.333)	(53.333)	(160.000)	(160.000)	(160.000)	(160.000)	(160.000)
EBITDA	€ -	(53.333)	(160.000)	(160.000)	(160.000)	(160.000)	(160.000)
Dotación Amortización	€ -	-	-	-	-	-	-
EBIT	€ -	(53.333)	(160.000)	(160.000)	(160.000)	(160.000)	(160.000)
Impuesto de Sociedades	€ -	-	-	-	-	-	-
NOPLAT	€ -	(53.333)	(160.000)	(160.000)	(160.000)	(160.000)	(160.000)
Dotación Amortización (+)	€ -	-	-	-	-	-	-
Flujo de Caja Bruto	€ -	(53.333)	(160.000)	(160.000)	(160.000)	(160.000)	(160.000)
Inversiones netas (-)	€ -	-	-	-	-	-	-
Desinversiones netas de impuestos (+)	€ -	-	-	-	-	-	-
Flujo de Caja Libre	€ -	(53.333)	(160.000)	(160.000)	(160.000)	(160.000)	(160.000)
Tasa de Descuento - WACC	%	6,5%					
Valor Gastos de Estructura	€	(725.807)					

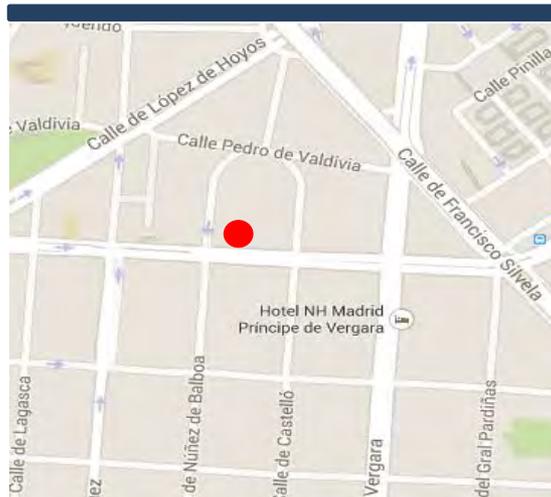
ANEXO III – Detalle de los Activos en Cartera

María de Molina, 37 B, Madrid – Ficha Descriptiva

ACTIVO



LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Maps

DESCRIPCIÓN BÁSICA

Dirección	María de Molina, 37 B
Municipio	Madrid
Categoría Zona	RDN
Sup. Oficinas (m ²)	1.753
Plazas aparcamiento	32
Nº plantas	10
Inquilino	Multi inquilino

CARACTERÍSTICAS GENERALES

- El edificio dispone de **10 plantas sobre rasante**, estando dedicada la planta baja a recepción y vestíbulo de entrada con solo una oficina; y las 9 restantes totalmente destinadas a oficinas.
- Además, tiene **3 plantas de sótano** dedicadas a aparcamiento e instalaciones.
- El uso del edificio es exclusivo terciario de **oficinas**.
- El activo tiene una **antigüedad** estimada de 43 años (año de construcción estimado: 1972).
- El **estado** de conservación es bueno.
- Las **calidades** del edificio son medias-altas.
- El activo cuenta con jardines como **equipamiento exterior**.

OPERACIÓN

Precio de Compra: €7.000.000

Venta estimada del edificio: €8.219.852

Año: 2020

Renta estimada: 15 €/mes/m²

ANEXO III – Detalle de los Activos en Cartera

María de Molina, 37 B, Madrid – Detalle de los flujos de caja estimados

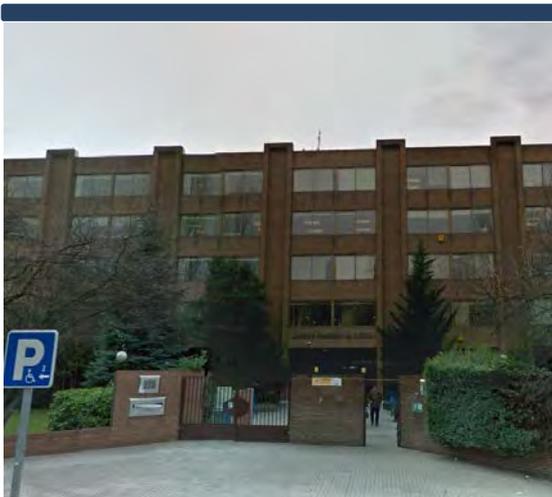
JABA - VALORACION DCF DE LA SOCIEDAD

JABA	Total 2015 - 2020	2015	2016	2017	2018	2019	2020
TOTAL INGRESOS	€ 2.008.720	110.803	335.366	332.072	378.479	378.449	431.119
TOTAL GASTOS	€ (306.229)	(101.183)	(76.229)	(46.427)	(21.817)	(26.806)	(33.768)
EBITDA	€ 9.621	259.137	285.645	356.662	351.644	444.446	
Dotación Amortización (-)	€ (298.590)	(18.281)	(55.714)	(56.149)	(56.149)	(56.149)	(56.149)
EBIT	€ (8.661)	203.423	229.496	300.513	295.495	383.633	
Impuesto de Sociedades	€ -	-	-	-	-	-	-
NOPLAT	€ (8.661)	203.423	229.496	300.513	295.495	383.633	
Dotación Amortización (+)	€ 298.590	18.281	55.714	56.149	56.149	56.149	56.149
Flujo de Caja Bruto	€ 9.621	259.137	285.645	356.662	351.644	439.782	
Inversiones netas (-)	€ -	-	-	-	-	-	-
Desinversiones netas de impuestos (+)	€ 8.219.852	-	-	-	-	-	8.219.852
Flujo de Caja Libre	€ 9.621	259.137	285.645	356.662	351.644	8.659.634	
Tasa de Descuento - WACC	% 7,3%						
Valor actual negocio de la Compañía	€ 7.064.489						
Gastos de Estructura	€ -						
Valor BINS	€ -						
Posición Financiera Neta	€ (4.510.503)						
Otros Activos y Pasivos	€ 171.591						
VALOR DE LA SOCIEDAD	€ 2.725.577						

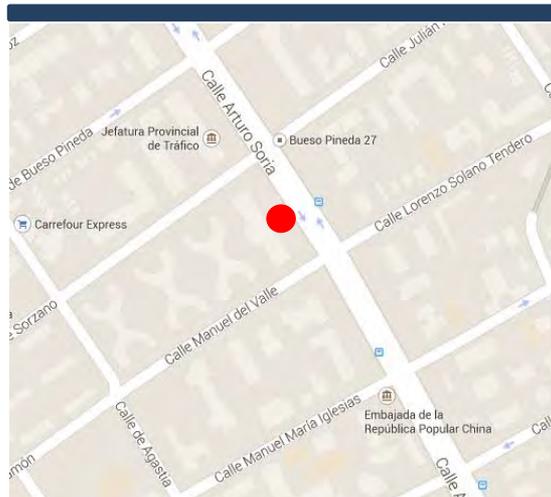
ANEXO III – Detalle de los Activos en Cartera

Arturo Soria, 125, Madrid – Ficha Descriptiva

ACTIVO



LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Maps

DESCRIPCIÓN BÁSICA

Dirección	Arturo Soria, 125
Municipio	Madrid
Categoría Zona	DEC
Sup. Oficinas (m²)	5.526
Plazas aparcamiento	148
Nº plantas	5
Inquilino	DGT

CARACTERÍSTICAS GENERALES

- El edificio dispone de **5 plantas sobre rasante**, estando dedicada parcialmente la planta baja a acceso al edificio y soportales; y las 4 restantes totalmente destinadas a oficinas.
- Dispone de **3 plantas de sótano** dedicadas a aparcamiento e instalaciones. Existe también un torreón de instalaciones en la planta ático.
- El uso del edificio es exclusivo terciario de **oficinas**.
- El activo tiene una **antigüedad** estimada de 32 años (año de construcción estimado: 1983).
- El **estado** de conservación es normal. Las **calidades** del edificio son medias.
- El activo cuenta con jardines como **equipamiento** exterior.

OPERACIÓN

Precio de Compra: €19.000.000

Venta estimada del edificio: €15.786.849

Año: 2020

Renta estimada: 11,5 €/mes/m²

ANEXO III – Detalle de los Activos en Cartera

Arturo Soria, 125, Madrid – Detalle de los flujos de caja estimados

JABA II - VALORACION DCF DE LA SOCIEDAD

JABA II	Total 2015 - 2020	2015	2016	2017	2018	2019	2020
TOTAL INGRESOS	€ 7.631.087	496.855	1.520.377	1.558.387	1.478.710	1.272.473	1.304.285
TOTAL GASTOS	€ (935.950)	(48.063)	(147.073)	(150.749)	(291.506)	(147.437)	(151.123)
EBITDA	€ 457.768	1.384.749	1.419.368	1.081.273	1.134.411	1.153.162	
Dotación Amortización (-)	€ (1.109.600)	(69.350)	(208.050)	(208.050)	(208.050)	(208.050)	(208.050)
EBIT	€ 388.418	1.176.699	1.211.318	873.223	926.361	4.279.733	
Impuesto de Sociedades	€ -	-	-	-	-	-	-
NOPLAT	€ 388.418	1.176.699	1.211.318	873.223	926.361	4.279.733	
Dotación Amortización (+)	€ 1.109.600	69.350	208.050	208.050	208.050	208.050	208.050
Flujo de Caja Bruto	€ 457.768	1.384.749	1.419.368	1.081.273	1.134.411	5.111.933	
Inversiones netas (-)	€ -	-	-	-	-	-	-
Desinversiones netas de impuestos (+)	€ 15.786.849	-	-	-	-	-	15.786.849
Flujo de Caja Libre	€ 457.768	1.384.749	1.419.368	1.081.273	1.134.411	20.898.782	
Tasa de Descuento - WACC	% 6,7%						
Valor actual negocio de la Compañía	€ 16.966.748						
Gastos de Estructura	€ -						
Valor BINS	€ -						
Posición Financiera Neta	€ (9.566.663)						
Otros Activos y Pasivos	€ (226.426)						
VALOR DE LA SOCIEDAD	€ 7.173.659						

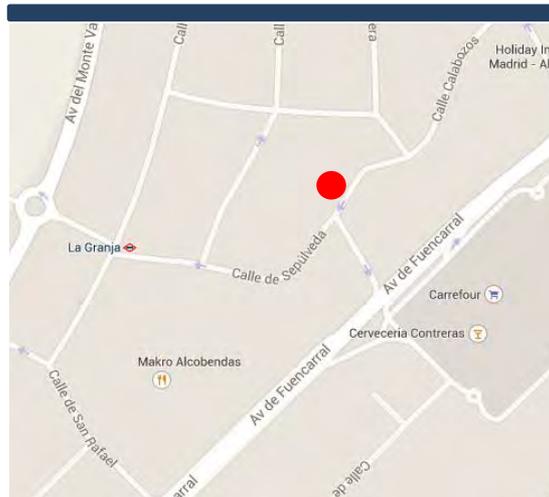
ANEXO III – Detalle de los Activos en Cartera

Sepúlveda, 17, Madrid – Ficha Descriptiva

ACTIVO



LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Maps

DESCRIPCIÓN BÁSICA

Dirección	Sepúlveda, 17
Municipio	Madrid
Categoría Zona	OUT
Sup. Total (m ²)	9.950
Sup. Oficinas (m ²)	9.950
Nº plantas	3
Inquilino	Multi inquilino

CARACTERÍSTICAS GENERALES

- El edificio dispone de **3 plantas sobre rasante**, estando dedicada la planta baja a acceso y oficinas; y las 2 restantes destinadas a semi industrial y oficinas.
- Además, tiene **3 plantas de sótano** dedicadas a aparcamiento e instalaciones.
- El uso del edificio predominante es terciario de **oficinas**.
- El activo tiene una **antigüedad** estimada de 2 años (año de construcción estimado: 2013).
- El **estado** de conservación es bueno.
- Las **calidades** del edificio son medias-altas.
- El activo cuenta con aparcamiento como **equipamiento** exterior.

OPERACIÓN

Precio de Compra: €21.000.000

Venta estimada del edificio: €20.293.140

Año: 2020

Renta estimada: 8,5 €/mes/m²

ANEXO III – Detalle de los Activos en Cartera

Sepúlveda, 17, Madrid – Detalle de los flujos de caja estimados

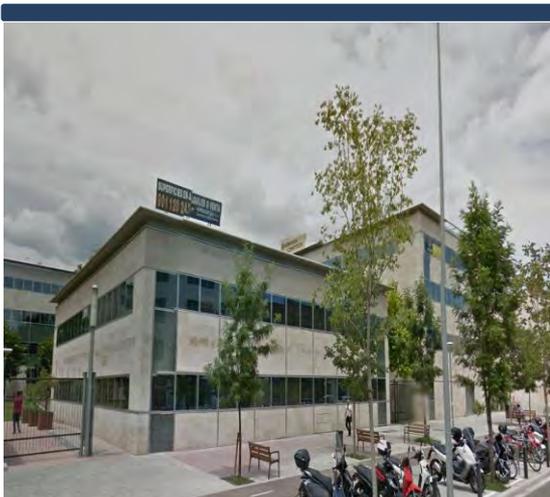
JABA III - VALORACION DCF DE LA SOCIEDAD

JABA III	Total 2015 - 2020	2015	2016	2017	2018	2019	2020
TOTAL INGRESOS	€ 7.638.724	574.245	1.523.139	1.148.702	1.377.298	1.489.057	1.526.284
TOTAL GASTOS	€ (717.539)	(35.951)	(129.392)	(228.401)	(148.724)	(85.786)	(89.285)
EBITDA	€ 538.294	538.294	1.393.747	920.301	1.228.574	1.403.271	1.436.998
Dotación Amortización (-)	€ (1.881.855)	(117.616)	(352.848)	(352.848)	(352.848)	(352.848)	(352.848)
EBIT	€ 420.678	420.678	1.040.900	567.453	875.726	1.050.423	1.084.150
Impuesto de Sociedades	€ -	-	-	-	-	-	-
NOPLAT	€ 420.678	420.678	1.040.900	567.453	875.726	1.050.423	1.084.150
Dotación Amortización (+)	€ 1.646.623	117.616	352.848	352.848	352.848	352.848	117.616
Flujo de Caja Bruto	€ 538.294	538.294	1.393.747	920.301	1.228.574	1.403.271	1.201.766
Inversiones netas (-)	€ -	-	-	-	-	-	-
Desinversiones netas de impuestos (+)	€ 20.293.140	-	-	-	-	-	20.293.140
Flujo de Caja Libre	€ 538.294	538.294	1.393.747	920.301	1.228.574	1.403.271	21.494.907
Tasa de Descuento - WACC	% 6,6%						
Valor actual negocio de la Compañía	€ 20.239.306						
Gastos de Estructura	€ -						
Valor BINS	€ -						
Posición Financiera Neta	€ (14.386.211)						
Otros Activos y Pasivos	€ 102.770						
VALOR DE LA SOCIEDAD	€ 5.955.865						

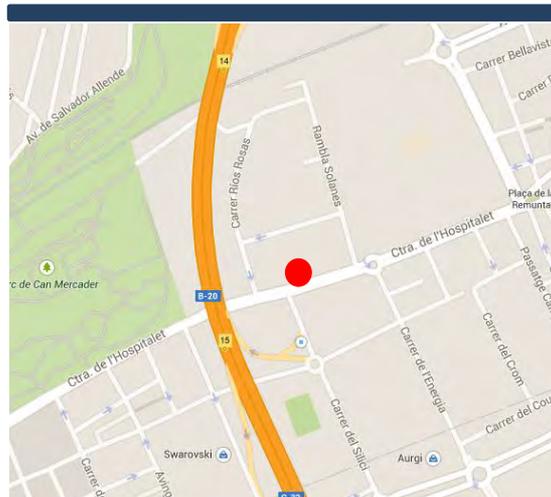
ANEXO III – Detalle de los Activos en Cartera

Edificios Viena y Dublín, Barcelona – Ficha Descriptiva

ACTIVO



LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Maps

DESCRIPCIÓN BÁSICA

Dirección	Ctra. L'Hospitalet 147-149
Municipio	Barcelona
Categoría Zona	OUT
Sup. Total (m²)	5.828
Sup. Oficinas (m²)	5.828
Nº plantas	3
Inquilino	Gas Natural

CARACTERÍSTICAS GENERALES

- Los activos son dos bloques aislados de **4 plantas sobre rasante**, estando la planta baja de cada uno destinada a acceso y oficinas; y las 3 restantes destinadas en su totalidad a oficinas.
- Además, tienen una planta **bajo rasante** destinada a aparcamiento.
- El uso de los edificios es exclusivo terciario de **oficinas**.
- El activo tiene una **antigüedad** estimada de 14 años (año de construcción estimado: 2001).
- El **estado** de conservación es bueno.
- Las **calidades** de los edificios son medias-altas.
- El activo cuenta con jardines como **equipamiento** exterior.

OPERACIÓN

Precio de Compra: €5.850.000

Venta estimada del edificio: €7.850.821

Año: 2020

Renta estimada: 7 €/mes/m²

ANEXO III – Detalle de los Activos en Cartera

Edificios Viena y Dublín, Barcelona – Detalle de los flujos de caja estimados

JABA IV - VALORACION DCF DE LA SOCIEDAD

JABA IV	Total 2015 - 2020	2015	2016	2017	2018	2019	2020
TOTAL INGRESOS	€ 3.156.861	269.038	815.187	454.919	525.980	539.129	552.607
TOTAL GASTOS	€ (209.907)	(8.071)	(24.456)	(72.906)	(15.779)	(16.174)	(72.521)
EBITDA	€ 260.967	790.731	382.013	510.200	522.955	480.086	
Dotación Amortización (-)	€ (735.403)	(45.963)	(137.888)	(137.888)	(137.888)	(137.888)	(137.888)
EBIT	€ 215.005	652.843	244.125	372.312	385.067	342.198	
Impuesto de Sociedades	€ -	-	-	-	-	-	-
NOPLAT	€ 215.005	652.843	244.125	372.312	385.067	342.198	
Dotación Amortización (+)	€ 735.403	45.963	137.888	137.888	137.888	137.888	137.888
Flujo de Caja Bruto	€ 260.967	790.731	382.013	510.200	522.955	480.086	
Inversiones netas (-)	€ -	-	-	-	-	-	-
Desinversiones netas de impuestos (+)	€ 7.850.821	-	-	-	-	-	7.850.821
Flujo de Caja Libre	€ 260.967	790.731	382.013	510.200	522.955	480.086	
Tasa de Descuento - WACC	% 6,1%						
Valor actual negocio de la Compañía	€ 8.337.876						
Gastos de Estructura	€ -						
Valor BINS	€ -						
Posición Financiera Neta	€ (3.985.374)						
Otros Activos y Pasivos	€ (1.590.570)						
VALOR DE LA SOCIEDAD	€ 2.761.932						

AGUIRRE
NEWMAN

Madrid | Barcelona | Málaga | Lisboa | Berlín | Londres | México D.F.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría independiente,
Cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2014



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L.) por encargo de los administradores solidarios:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores solidarios son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

Opinión

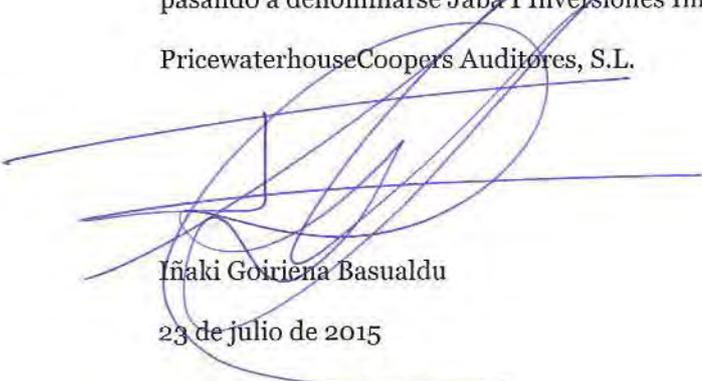
En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio 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

Con fecha 26 de junio de 2015 se acordó la transformación de la sociedad de responsabilidad limitada en sociedad anónima. Posteriormente, con fecha 7 de julio de 2015 la Junta General de Accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.A. aprobó el cambio de denominación social de la Sociedad, pasando a denominarse Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Iñaki Goiriena Basualdu

23 de julio de 2015



Miembro ejerciente:
PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2015 N^o 01/15/13563
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.
B87104881

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.

ACTIVO	Notas	2014
Activo No Corriente		18.336.036
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		18.327.000
Instrumentos de patrimonio	7	18.312.000
Créditos a empresas	6, 8	15.000
Inversiones financieras a largo plazo	6, 8	9.036
Activo Corriente		2.168.553
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6, 8	10.152
Otros créditos con las Administraciones públicas		10.152
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6, 8, 13	13
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.158.388
TOTAL ACTIVO		20.504.589
	Notas	2014
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
Patrimonio Neto		13.527.446
Fondos propios	9	13.527.446
Capital		13.659.000
Resultado del ejercicio		(131.554)
Pasivo No Corriente		6.853.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6, 10, 13	6.853.000
Pasivo Corriente		124.143
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6, 10	57.428
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6, 10	66.715
Acreedores		66.715
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		20.504.589

Las Notas 1 a 18 de la memoria abreviada forman parte de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresada en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.

	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
OPERACIONES CONTINUADAS		
Cifra neta de negocios	12, 13	13
Otros gastos de explotación	12	(74.330)
a) Servicios exteriores		(74.330)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(74.317)
Gastos financieros	12, 13	(57.237)
RESULTADO FINANCIERO		(57.237)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(131.554)
Impuestos sobre beneficios	11	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(131.554)

Las Notas 1 a 18 de la memoria forman parte de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.



ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	2014
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(131.554)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(131.554)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS ABREVIADO EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Total</u>
SALDO INICIO DEL AÑO 2014	-	-	-	-
I. Constitución de la Sociedad	13.659.000	-	-	13.659.000
II. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(131.554)	(131.554)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	13.659.000	-	(131.554)	13.527.446

Las Notas 1 a 18 de la memoria forman parte de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.

MEMORIA ABREVIADA 2014
(Expresada en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.

01- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias S.L. (en adelante, la Sociedad), a que se refiere la presente memoria abreviada fue constituida mediante Escritura Pública el 25 de septiembre de 2014 y tiene su domicilio social y fiscal en c/ María de Molina, 37 bis, 28006, Madrid.

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.

Jaba I Inversiones Inmobiliarias S.L. es la sociedad dominante del grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias poseyendo el 100% del capital de las sociedades que conforman el grupo y que son las siguientes:

- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.

Los administradores han decidido acogerse a la disposición incorporada en el art.43 del Código de Comercio y depositar las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad dominante Jaba I Inversiones Inmobiliarias,S.L. Esas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas el 31 de marzo de 2015 y se depositarán en el Registro Mercantil de Madrid.

02 – BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

1. Imagen fiel:

Las presentes cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Estas cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por los Administradores Solidarios de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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

Las cifras incluidas en estas cuentas anuales abreviadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

MEMORIA ABREVIADA 2014
(Expresada en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.

2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

La preparación de las cuentas anuales abreviadas exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

- *Valoración de instrumentos de patrimonio*

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

3. Agrupación de partidas:

A efectos de facilitar la comprensión del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas, del estado de cambios abreviado en el patrimonio neto estos estados se presentan de forma agrupada, reuniéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria abreviada.

03 – APLICACIÓN DE RESULTADOS

A continuación se detalla la propuesta de distribución de resultados:

BASES DE REPARTO	2014
Pérdidas y ganancias	(131.554)
Distribución	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(131.554)

04 – NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas son los siguientes:

1. Activos financieros:

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.

2. Pasivos financieros:

Débitos y partidas a pagar

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

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

3. Patrimonio neto:

El capital social de la Sociedad está representado por participaciones sociales.

Los costes de emisión de nuevas participaciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de participaciones sociales propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4. Impuesto sobre beneficios:

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera recuperar o pagar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una

MEMORIA ABREVIADA 2014
(Expresada en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.

transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando los tipos impositivos aprobados en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

5. Reconocimiento de ingresos:

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

- Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, sino que se registran minorando el valor contable de la inversión. Los ingresos por intereses forman parte del importe neto de la cifra de negocios en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devengan en base a la consulta 546/09 del Instituto de Auditoría de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC).

- Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

6. Transacciones entre partes vinculadas:

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.

7. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental:

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

05 – GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada en el ámbito de la Dirección Financiera y por las diferentes direcciones operativas competentes que identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por la Sociedad.

- *Riesgo de mercado*

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo.

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 para los pasivos que representan las posiciones más relevantes que soportan un interés.

- *Riesgo de crédito*

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

- *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.

MEMORIA ABREVIADA 2014
(Expresada en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.

La Dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la 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.

Estimación del valor razonable

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales 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.

El valor razonable de los instrumentos derivados contratados por la Sociedad se basa en el precio de cotización de instrumentos idénticos en un mercado activo.

06 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Análisis por categorías

A continuación se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos y pasivos financieros señaladas en la norma de registro y valoración novena, sin incluirse las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas.

	Créditos, derivados y otros lp 2014	Total 2014
Préstamos y partidas a cobrar	24.036	24.036
Total Activos financieros a largo plazo	24.036	24.036

	Créditos, derivados y otros cp 2014	Total 2014
Préstamos y partidas a cobrar	13	13
Total Activos financieros a corto plazo	13	13

	Derivados y otros lp 2014	Total 2014
Débitos y partidas a pagar	6.853.000	6.853.000
Total Pasivos financieros a largo plazo	8.853.000	8.853.000

	Derivados y otros cp 2014	Total 2014
Débitos y partidas a pagar	124.143	124.143
Total Pasivos financieros a corto plazo	124.143	124.143

MEMORIA ABREVIADA 2014
(Expresada en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.

Análisis por vencimientos

	Activos Financieros						
	2015	2016	2017	2018	2019	Años post.	TOTAL
Inversiones en empresas de grupo y asociadas	13	-	-	-	-	15.000	15.013
Créditos a empresas	13	-	-	-	-	15.000	15.013
Inversiones financieras	-	-	-	-	-	9.036	9.036
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	9.036	9.036
TOTAL	13	-	-	-	-	24.036	24.049

Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar coinciden con los valores en libros.

	Pasivos Financieros						
	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	TOTAL
Deudas con empresas grupo y asociadas	57.428	-	-	-	-	6.853.000	6.910.428
Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar	66.715	-	-	-	-	-	66.715
Acreeedores	66.715	-	-	-	-	-	66.715
TOTAL	124.143	-	-	-	-	6.853.000	6.977.143

Los valores razonables de los débitos y partidas a pagar coinciden con los valores en libros.

07 – PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

La información relativa a las empresas del grupo a 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

Nombre	% Participación directa	Capital	Resultado del ejercicio	Resultados negativos ejercicios anteriores	Otras partidas de patrimonio neto	Total Patrimonio	Valor neto contable en la Sociedad a 31 de diciembre 2014
Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.(*)	100%	3.000.000	(256.959)	(4.544)	-	2.738.497	3.000.000
Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.(*)	100%	8.559.000	374.581	(4.401)	-	8.929.180	8.559.000
Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.(*)	100%	6.750.000	148.039	-	(472.800)	6.425.239	6.750.000
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	3.000	(12.407)	-	-	(9.407)	3.000
TOTAL							18.312.000

(*) Sociedades auditadas por PwC.

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa .

MEMORIA ABREVIADA 2014
(Expresada en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.

Todas las sociedades participadas tienen como objeto social el arrendamiento de las oficinas de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias.

La sociedad Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U. se constituyó el 9 de septiembre de 2013. El 26 de septiembre de ese mismo año la sociedad adquirió el edificio situado en la calle María de Molina 37, bis, de Madrid, que registró como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. En el ejercicio 2014 los ingresos de dicha explotación han ascendido a 302.620 euros. Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 3.000.000 euros (Nota 9).

La sociedad Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U. se constituyó el 28 de noviembre de 2013. El 24 de enero de 2014 la sociedad ha adquirido el edificio situado en la calle Arturo Soria 125 de Madrid, que ha registrado como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. En el ejercicio 2014 los ingresos de dicha explotación han ascendido a 1.351.801 euros. Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 8.559.000 euros (Nota 9).

La sociedad Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U. se ha constituido el 20 de mayo de 2014. El 22 de agosto del 2014 la sociedad ha adquirido el edificio situado Alcobendas (Madrid), que ha registrado como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. En el ejercicio 2014 los ingresos de dicha explotación han ascendido a 561.899 euros. Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad adquirió el 31% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 2.100.000 euros (Nota 9).

Posteriormente, con fecha 16 de diciembre de 2014, la Sociedad, como socio único de Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U, acordó la ampliación de capital de dicha sociedad en un importe de 4.650.000 euros que suscribió y desembolsó totalmente. Para ello recibió un préstamo de sus socios (Nota 10) A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad posee el 100% de las participaciones de esta sociedad.

La sociedad Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U. se constituyó el 26 de septiembre de 2014 con un capital social de 3.000 euros. Al 31 de diciembre de 2014 aún no tiene actividad.

A 31 de diciembre de 2014 todas las sociedades participadas han encargado la valoración de sus inversiones inmobiliarias a un experto independiente, siendo los valores de las tasaciones, en todos los casos, superior al valor en libros registrado por las sociedades a 31 de diciembre de 2014.

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad no ha registrado ninguna corrección valorativa sobre sus participaciones en empresas del grupo.

MEMORIA ABREVIADA 2014
(Expresada en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.

08 – CRÉDITOS Y PARTIDAS A COBRAR

A continuación mostramos el detalle de los Créditos y partidas a cobrar a largo y corto plazo al 31 de diciembre de 2014:

	2014
Inversiones financieras a largo plazo	9.036
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15.000
Total Activos financieros a largo plazo	24.036
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	13
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10.152
Total Activos financieros a corto plazo	10.165

Inversiones financieras a largo plazo

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha prestado garantías en concepto de fianzas por importe de 9.036

Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad ha concedido un préstamo a la empresa del grupo Jaba IV S.L.U. por importe de 15.000 euros, con vencimiento en 2024. Este préstamo devenga intereses a favor de la Sociedad a un tipo de fijo del 3,5%, el cual ha devengado unos intereses al 31 de diciembre de 2014 por importe de 13 euros, que se encuentran pendientes de pago y registrados en el activo corriente.

El valor razonable de estos créditos no difiere significativamente de su valor en libros.

Otros créditos con las Administraciones Públicas

La Sociedad tiene un saldo deudor con las Administraciones Públicas por el IVA soportado en el ejercicio 2014 por importe de 10.152 euros

09 - FONDOS PROPIOS

La Sociedad se constituyó el 25 de septiembre de 2014 con un capital social de 13.659.000 euros representado por 13.659.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Dicho capital social se suscribió totalmente a la fecha de constitución.

El capital social se ha constituido por medio de la aportación por los socios de participaciones de las sociedades del grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias. Las participaciones aportadas son las siguientes:

- 3.000.000 de participaciones 1 euro de valor nominal cada una de la sociedad Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.
- 8.559.000 de participaciones 1 euro de valor nominal cada una de la sociedad Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.
- 2.100.000 de participaciones 1 euro de valor nominal cada una de la sociedad Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.

MEMORIA ABREVIADA 2014
(Expresada en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.

A 31 de diciembre de 2014 el Capital Social de la Sociedad asciende a 13.659.000 euros representado por 13.659.000 participaciones de 1 euro de valor nominal.

A 31 de diciembre de 2014 los Socios de Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L. son:

	<u>% de participación</u>
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	15%
D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	85%

Reserva legal

La reserva legal ha de ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no ha obtenido beneficios para poder dotar la reserva legal.

10 – PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A PAGAR

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

	2014
Débitos y partidas a pagar a largo plazo	6.853.000
Deudas con empresas del grupo	6.853.000
Débitos y partidas a pagar a corto plazo	124.143
Deudas a corto plazo con empresas del grupo	57.428
Acreedores	66.715
TOTAL DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR	6.977.143

Deudas con empresas del grupo a largo plazo

La Sociedad ha recibido en el ejercicio 2014 varios préstamos por parte de uno de los socios (D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri). El importe total de dichos préstamos es de 6.853.000 euros, y todos ellos con vencimiento en 2024. Dichos préstamos han devengado un tipo de interés de un 4,42%, ascendiendo los intereses devengados a 31 de diciembre de 2014 a 57.237 euros.

Deudas con empresas del grupo a corto plazo

La Sociedad tiene registrado en el corto plazo los intereses devengados por el préstamo recibido por importe de 57.237 euros, que están pendientes de pago a 31 de diciembre de 2014.

La Sociedad registra un saldo acreedor por importe de 191 euros a 31 de diciembre de 2014 correspondiente a la cuenta corriente con Socios.

MEMORIA ABREVIADA 2014
(Expresada en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.

11 - SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente han de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Importe 2014
Resultado antes de impuestos	(131.554)
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporarias	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-
Base imponible (resultado fiscal)	(131.554)

La Sociedad no ha realizado pagos a cuenta durante el ejercicio 2014.

Al 31 de diciembre del 2014, la Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables y que se han presentado desde su constitución.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores Solidarios consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales abreviada

12 - INGRESOS Y GASTOS

Importe neto de la cifra de negocios

	2014
Ingresos por intereses	13

Se trata de los intereses devengados en el ejercicio 2014 por los préstamos concedidos (Nota 8)

Otros Gastos de explotación

	2014
Servicios Profesionales Independientes	66.153
Servicios bancarios y similares	46
Publicidad, Propaganda y Relaciones Públicas	8.131
Total Otros Gastos de explotación	74.330

Dentro del epígrafe de servicios profesionales independientes, se incluyen los gastos de asesoría contable y de gestión que la sociedad tiene contratados en el ejercicio 2014

MEMORIA ABREVIADA 2014
(Expresada en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.

Resultado financiero

El desglose del Resultado financiero a 31 de diciembre de 2014

	2014
Gastos financieros	(57.237)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Notas 10 y 13)	(57.237)
Resultado financiero	(57.237)

13 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

- Socios de la sociedad, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri y D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri.
- Los Administradores Solidarios y personal directivo de la Sociedad y su familia cercana. El término "administrador" significa un miembro del Consejo de Administración; el término "personal directivo" es todo miembro de la alta Dirección la Sociedad. La dirección efectiva de la Sociedad se lleva a cabo por los Administradores Solidarios, que no han percibido remuneración alguna de la Sociedad.
- Las sociedades que componen el grupo Jaba (Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U., Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U., Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U., Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.).

El detalle de las transacciones con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	2014
Ingresos empresas del grupo y asociadas (Nota 8 y 12)	13
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	13
Gastos financieros con empresas del grupo y asociadas (Nota 10 y 12)	(52.237)
- Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	(52.237)

El detalle de los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	2014
Créditos empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 6 y 8)	15.000
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	15.000
Créditos empresas del grupo y asociadas a corto plazo	13
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 6 y 10)	6.853.000
- Tawfiq Shaker Khader Fakhouri.	6.853.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 6 y 10)	57.428

Todas las operaciones realizadas con empresas del grupo se han realizado en condiciones normales de mercado.

MEMORIA ABREVIADA 2014
(Expresada en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.

14 – ADMINISTRADORES SOLIDARIOS Y ALTA DIRECCIÓN

Retribuciones a los Administradores Solidarios y a la alta dirección

Las funciones de alta dirección son ejercidas por los Administradores Solidarios, los cuales no han percibido retribución alguna por su cargo en el ejercicio 2014.

La Sociedad no ha contraído obligación alguna en materia de pensiones o seguros de vida con respecto a los Administradores Solidarios.

Los Administradores Solidarios 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 ejercitar.

Operaciones con Administradores Solidarios

Los Administradores Solidarios tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como establecen los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales abreviadas.

Los Administradores Solidarios de la Sociedad no han comunicado ninguna situación de conflicto de interés que haya de ser informada.

Los Administradores Solidarios no han llevado a cabo, durante el ejercicio 2014, operaciones vinculadas ajenas al tráfico ordinario o que no se hayan realizado en condiciones normales de mercado con la Sociedad o con las sociedades del grupo.

15 - INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizados durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010 es el siguiente:

Pagos realizados a proveedores	Importe 2014	% en 2014
Dentro del plazo máximo legal	-	-
Resto	2.280	100%
Total pagos del ejercicio	2.280	100%

	Número de días en 2014
Plazo medio ponderado excedido de pagos	30

	Importe 2014
Saldo pendiente de pago al cierre que sobrepasa el plazo máximo legal	14.771

MEMORIA ABREVIADA 2014
(Expresada en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.

La Ley 31/2014, de 3 de diciembre, modifica la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, establece la obligación para las sociedades mercantiles de publicar en la memoria de sus cuentas anuales abreviadas su periodo medio de pago a proveedores. En relación con esta obligación de información, a 31 de diciembre de 2014, el periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad se sitúa en 60 días.

16 - COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no tenía avales prestados a terceros.

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no tiene contraídos compromisos con terceros.

17 – HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios percibidos durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por servicios de auditoría de cuentas han ascendido a 2 miles de euros en 2014.

Asimismo, no se han devengado honorarios durante el ejercicio por otras sociedades que utilizan la marca PwC.

18 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 15 de enero de 2015 la Sociedad ha llevado a cabo una ampliación del capital social con una emisión de 4.650.401 participaciones por valor nominal de 1 euro cada una. La ampliación ha sido totalmente suscrita por los Socios (D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri y D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri) por medio de compensación de parte de la deuda pendiente de pago a 31 de diciembre de 2014.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADASE DEL EJERCICIO 2014

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.

El Administrador Solidario de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L. en fecha 30 de marzo de 2015, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTE

FIRMA


D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri
Administrador Solidario

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
(ANTERIORMENTE DENOMINADA JABA I INVERSIONES
INMOBILIARIAS, S.L.)**

Informe de auditoría independiente,
Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2014
E Informe de Gestión consolidado al 31 de diciembre de 2014.

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L.) por encargo de los administradores solidarios:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L.) y sus sociedades dependientes, que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014.

Responsabilidad de los administradores solidarios en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores solidarios de la sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L.) y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores solidarios de la sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

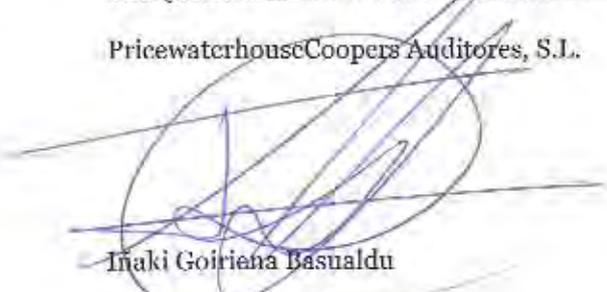
Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L.) y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014 contiene las explicaciones que los administradores solidarios de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L.) y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L.) y sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Inaki Goiriena Basualdu

18 de noviembre de 2015



Miembro ejecutor:
PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2015 N° 01/15/15539
COPIA CÍATUJA

Informe emitido en cumplimiento de la Ley 15/2007 de 13 de mayo de Auditoría de Cuentas, artículo 107 de la Ley 15/2007 de 13 de mayo de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011 de 20 de febrero.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2014 ELABORADAS CONFORME A LAS NORMAS
INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)
ADOPTADAS POR LA UNIÓN EUROPEA**

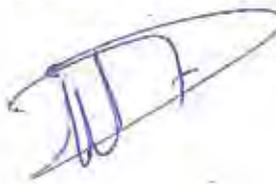
E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ACTIVO	Notas	2014
Activo No Corriente		48.453.201
Inversiones inmobiliarias	6	47.591.830
Terrenos		27.430.623
Construcciones		20.161.207
Créditos a empresas vinculadas	7,8	850.000
Inversiones financieras a largo plazo	7,8	9.423
Activos por impuesto diferido	13	1.948
Activo Corriente		4.109.870
Anticipo de proveedores	7,8	360.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		606.827
Clientes	7,8	165.658
Deudores varios	7,8	429.354
Otros créditos con las Administraciones públicas		11.815
Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo	7,8	48.919
Créditos a empresas vinculadas corto plazo		7.734
Cuenta corriente con socios y administradores		41.185
Periodificaciones a corto plazo		7.922
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.086.202
TOTAL ACTIVO		52.563.071

Las Notas 1 a 20 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014.


P

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2014
Patrimonio Neto		13.310.716
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		
Fondos propios	9	13.941.116
Capital		13.659.000
Resultado del ejercicio		282.116
Ajustes por cambios de valor:	11	(630.400)
Operaciones de cobertura		(630.400)
Pasivo No Corriente		36.188.324
Deudas a largo plazo	7	23.400.184
Deudas con entidades de crédito	11	22.667.215
Derivados	11	630.400
Otras deudas a largo plazo	12	102.569
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	7,11	3.000
Deudas con socios y administradores a largo plazo	7,11	12.785.140
Pasivo Corriente		3.064.031
Deudas a corto plazo	7,11	2.501.186
Deuda con entidades de crédito		2.501.186
Deudas con socios y administradores a corto plazo	7,11	156.753
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	406.092
Acreedores varios	7	230.837
Otras deudas con las Administraciones Públicas		175.255
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		52.563.071

Las Notas 1 a 20 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014.

JABA | INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	Notas	Ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014
ACTIVIDADES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios:	14	1.018.854
Gastos de administración	14	(452.253)
Servicios exteriores		(357.627)
Tributos		(94.626)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(128.454)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		438.147
Ingresos financieros	14	8.582
Gastos financieros	14	(420.473)
RESULTADO FINANCIERO		(411.891)
Diferencia negativa de consolidación	5	257.746
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		284.002
Impuestos sobre las ganancias	13	(1.886)
RESULTADO DEL EJERCICIO		282.116
Beneficio en euros por acción básico y diluido de actividades continuadas atribuible a los accionistas		0,02

Las Notas 1 a 20 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(Expresado en Euros)

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014
Beneficio del ejercicio		282.116
Otro resultado global:		
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-
- Ganancias por revalorización de edificios y terrenos		-
- Recálculo de valoraciones por obligaciones por prestaciones post-empleo		-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados		
- Cobertura de flujos de efectivo	11	(630.400)
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		(630.400)
Resultado global total del ejercicio		(348.284)
Atribuible a:		
- Propietarios de la dominante		(348.284)
- Participaciones no dominantes		-
Resultado global total del ejercicio		(348.284)
Resultado global total atribuible a los accionistas de capital:		
- Actividades que continúan		(348.284)
- Actividades interrumpidas		-

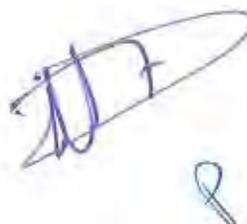
Las Notas 1 a 20 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(Expresado en Euros)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

	Capital	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio Neto
SALDO AL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014	13.659.000	-	-	13.659.000
Resultado del ejercicio		282.116		282.116
Otro resultado global del ejercicio	-		(630.400)	(630.400)
Resultado global del ejercicio	-	282.116	(630.400)	348.284
SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	13.659.000	282.116	(630.400)	13.310.716

Las Notas 1 a 20 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(Expresado en Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	Ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014
Flujos de efectivo de actividades de explotación	
Beneficio del ejercicio antes de impuestos	284.002
Ajustes por:	
- Amortización de inversiones inmobiliarias	128.454
- Ingresos financieros	(8.582)
- Gastos financieros	420.473
- Diferencia negativa de consolidación	(257.746)
Variaciones en capital circulante (excluidos los efectos de la adquisición y diferencias de cambio en consolidación):	
- Clientes y otras cuentas a cobrar	(583.109)
- Proveedores y otras cuentas a pagar	304.734
Efectivo generado por las operaciones	288.226
Intereses pagados	(324.855)
Impuestos pagados	-
Efectivo neto generado por actividades de explotación	(36.629)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	
Adquisición de dependiente, neta de efectivo adquirido	1.117.369
Adquisiciones de inmovilizado material	
Ingresos procedentes de la venta de inmovilizado material	
Adquisiciones de activos intangibles	
Adquisición de activos financieros	(9.423)
Ingresos por venta de activos financieros disponibles para la venta	
Préstamos concedidos a partes vinculadas	(51.258)
Reembolsos de préstamos recibidos de partes vinculadas	
Intereses recibidos	-
Dividendos recibidos	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	1.056.688
Flujos de efectivo de actividades de financiación	
Ingresos por la emisión de acciones ordinarias	
Adquisición de acciones propias	
Ingresos por la emisión de bonos convertibles	
Ingresos por la emisión de acciones preferentes amortizables	
Ingresos por recursos ajenos	2.607.420
Reembolso de recursos ajenos	(541.277)
Dividendos pagados a propietarios de la dominante	
Dividendos pagados a los tenedores de acciones convertibles preferentes	
Adquisición de participación en una dependiente	
Venta de participación en una dependiente	
Dividendos pagados a participaciones no dominantes	
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	2.066.143
(Disminución)/aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	3.086.202
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	-
Ganancias por diferencias de cambio en efectivo y equivalentes al efectivo	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	3.086.202

Las Notas 1 a 20 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014.

P

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

1- ACTIVIDAD

La sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L. (en adelante, la Sociedad o la Sociedad dominante), a que se refiere la presente memoria consolidada fue constituida mediante Escritura Pública el 25 de septiembre de 2014 y tiene su domicilio social y fiscal en c/ María de Molina, 37 bis, 28006, Madrid.

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.

Sociedades dependientes:

Jaba I Inversiones Inmobiliarias S.L. es la sociedad dominante del grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias (en adelante el Grupo) poseyendo el 100% del capital de las sociedades que conforman el grupo y que son las siguientes:

- Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., constituida el 9 de septiembre de 2013.
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., constituida el 28 de noviembre de 2013.
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., constituida el 20 de mayo de 2014.
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., constituida el 26 de septiembre de 2014.

Todas las sociedades dependientes tienen definido su objeto social de la misma manera que la sociedad dominante.

La sociedad Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U. se constituyó el 9 de septiembre de 2013. El 26 de septiembre de ese mismo año la sociedad adquirió el edificio situado en la calle María de Molina 37, bis, de Madrid, que registró como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. En el ejercicio 2014 los ingresos de dicha explotación devengados desde el 1 de enero de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2014 han ascendido a 302.620 euros, de los cuales 84.821 euros se han devengado en el período desde el 25 de septiembre de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2014. Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 3.000.000 euros.

La sociedad Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. se constituyó el 28 de noviembre de 2013. El 24 de enero de 2014 la sociedad ha adquirido el edificio situado en la calle Arturo Soria, 125 de Madrid, que ha registrado como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. En el ejercicio 2014 los ingresos de dicha explotación devengados desde el 1 de enero de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2014 han ascendido a 1.351.801 euros, de los cuales 372.134 euros se han devengado en el período desde el 25 de septiembre de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2014. Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 8.559.000 euros.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La sociedad Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. se ha constituido el 20 de mayo de 2014. El 22 de agosto del 2014 la sociedad ha adquirido el edificio situado en Alcobendas (Madrid), que ha registrado como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. En el ejercicio 2014 los ingresos de dicha explotación devengados desde la fecha de su constitución hasta el 31 de diciembre de 2014 han ascendido a 561.899 euros, de los cuales el 100% se han devengado en el período desde el 25 de septiembre de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2014. Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad dominante adquirió el 31% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 2.100.000 euros.

Posteriormente, con fecha 16 de diciembre de 2014, la Sociedad, como socio único de Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U, acordó la ampliación de capital de dicha sociedad en un importe de 4.650.000 euros, que suscribió y desembolsó totalmente. Para el desembolso de esta ampliación de capital, la Sociedad recibió un préstamo de sus socios. A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad dominante posee el 100% de las participaciones de esta sociedad.

La sociedad Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. se constituyó el 26 de septiembre de 2014 con un capital social de 3.000 euros. Al 31 de diciembre de 2014 aún no tiene actividad.

Todas las sociedades dependientes tienen como objeto social la compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes inmobiliarios por cuenta propia, incluidos el estudio, preparación, promoción, desarrollo y ejecución de todo tipo de negocios inmobiliarios, así como la promoción, urbanización, construcción y venta de los mismos. La principal actividad desarrollada por las sociedades dependientes es la tenencia y explotación de edificios de oficinas.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas el 26 de octubre de 2015 y se depositarán en el Registro Mercantil de Madrid.

El ejercicio económico de la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes es el comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del mismo año natural. Para el año natural 2014, el ejercicio de la sociedad dominante es el comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 (fecha de constitución) hasta el 31 de diciembre de 2014.

El Grupo, al cumplir los requisitos establecidos en la ley 11/2009, modificada por la ley 16/2012, se ha acogido al régimen fiscal especial de SOCIMIS durante el ejercicio 2014, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el impuesto sobre sociedades. Dichos requisitos son, además del objeto social antes definido, los siguientes:

- Invertir al menos el 80% del valor del activo en: bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento; terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición; y/o participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades que tengan por objeto social el de las SOCIMI.
- El 80 % de las rentas (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), deberá provenir de: arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades que no formen grupo con independencia de la residencia, y/o dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.
- Los bienes inmuebles que integren el activo deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, incluyendo el tiempo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.
- Las acciones o participaciones en el capital deberán mantenerse en el activo 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.

2 – BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

1. Imagen fiel:

Las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014 de Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L. y sociedades dependientes fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante el día 9 de noviembre de 2015, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-EU), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo y modificaciones posteriores, y se someterán a la aprobación de la Junta de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

La preparación de estados financieros conformes con las NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.5 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

La moneda funcional y de presentación del Grupo es el euro.

Las cifras incluidas en estas cuentas anuales consolidadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2. Adopción NIIF-UE

Las presentes cuentas anuales consolidadas del presente ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014 son las primeras cuentas anuales consolidadas bajo NIIF-UE preparadas por el Grupo, siendo de aplicación NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF".

Debido a que la Sociedad dominante no ha preparado ni presentado cuentas anuales consolidadas de acuerdo con ningún principio contable diferente de las NIIF-UE no se presenta en estas cuentas anuales consolidadas una conciliación entre los principios contables anteriores y las NIIF-UE. Dado que el balance de apertura de acuerdo con las NIIF-UE coincide con la fecha de constitución de la Sociedad dominante, la adopción de las NIIF-UE no ha tenido impacto en la situación patrimonial y en los resultados del Grupo. Las NIIF-UE aplicadas en estas cuentas anuales consolidadas son las emitidas y en vigor al 31 de diciembre de 2014 y han sido aplicadas de manera consistente durante todo el periodo presentado.

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2015:

- CINIIF 21 "Gravámenes"
- Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2011 – 2013: Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:
 - NIIF 3 "Combinaciones de negocios"
 - NIIF 13 "Valoración del valor razonable"
 - NIC 40 "Inversiones inmobiliarias"

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación a los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2015:

- Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2010 – 2012: Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:
 - NIIF 2 "Pagos basados en acciones"
 - NIIF 3 "Combinaciones de negocios"
 - NIIF 8 "Segmentos de explotación"
 - NIIF 13 "Valoración del valor razonable"
 - NIC 16 "Inmovilizado material" y NIC 38 "Activos intangibles"
 - NIC 24 "Información a revelar sobre partes vinculadas"
- NIC 19 (Modificación) "Planes de prestación definida: Aportaciones de los empleados"

Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han sido adoptadas por la Unión Europea a la fecha de esta nota:

- NIIF 14 "Cuentas regulatorias diferidas"
- NIIF 11 (Modificación) "Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas"
- NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación) "Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización"
- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"
- NIC 16 (Modificación) y NIC 41 (Modificación) "Agricultura: Plantas que se tienen para producir frutos"
- NIIF 9 "Instrumentos financieros"
- NIC 27 (Modificación) "Método de la participación en estados financieros separados"
- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos"
- Proyecto de mejoras, Ciclo 2012 – 2014
- NIC 1 (Modificación) "Presentación de estados financieros"
- NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Entidades de inversión: Aplicando la excepción a la consolidación"

Actualmente, la Dirección del Grupo está evaluando los impactos potenciales en las cuentas anuales consolidadas derivados de la aplicación de los estándares arriba mencionados, si bien no se esperan impactos significativos.

3. Consolidación

a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo (25 de septiembre de 2014), y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cualquier contraprestación contingente a transferir por el Grupo se reconoce a su valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente que se considere un activo o un pasivo se reconocen de acuerdo con la NIC 39 en resultados o como un cambio en otro resultado global. La contraprestación contingente que se clasifique como patrimonio neto no se valora de nuevo y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

4. Información financiera por segmentos:

El Grupo no presenta información financiera por segmentos debido a que a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no es un grupo cotizado y por ello no está obligado.

5. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

La preparación de las cuentas anuales consolidadas exige el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

- *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 de Balance consolidado. 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. El Grupo 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 consolidado. 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 las 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, el Grupo ha encargado una valoración en el ejercicio a un experto valorador, sin que se haya puesto de manifiesto deterioro de valor de las mismas.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El Grupo 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 del ejercicio en el que se realiza el cambio.

- *Impuesto sobre beneficios y activos por impuesto diferido*

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

6. Comparación de la información:

No se incluyen cifras comparativas del ejercicio anterior, dado que la Sociedad dominante ha sido constituida el 25 de septiembre de 2014.

3 – POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio 2014, de acuerdo con las establecidas por las NIIF-UE son las siguientes:

a) Inversiones inmobiliarias

El coste de adquisición de una inversión inmobiliaria comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible (por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costes asociados a la transacción), menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

Los terrenos no se amortizan. La amortización en otros activos se calcula usando el método lineal para asignar la diferencia entre el coste o importe revalorizado de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

- **Contrucciones** 33 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las pérdidas y ganancias por la venta de inversiones inmobiliarias se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en la cuenta de resultados dentro de "Otras (pérdidas)/ganancias – netas".

b) Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, como el Fondo de comercio, no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas para pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por el importe en que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable, calculado como el mayor entre el valor razonable del activo menos el más elevado de los costes de venta y el valor en uso.

A los efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que han sido deteriorados, se revisan a la fecha de cierre para la reversión de la pérdida.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. A estos efectos, el Grupo a cada cierre de ejercicio encarga una valoración a un experto valorador. A 31 de diciembre de 2014 la Dirección del Grupo ha encargado el informe a un experto independiente sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias, concluyendo el informe sin indicios de deterioro (Nota 6).

*c) Activos financieros**Préstamos y partidas a cobrar*

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y no están destinados a ser comercializados en el corto plazo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses después de la fecha del balance. Estos se clasifican como activos no corrientes. Préstamos y cuentas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance consolidado.

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable, incluyendo los costes de transacción directamente atribuibles, y posteriormente, se valoran a su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. Las correcciones valorativas necesarias por deterioro se llevan a cabo cuando existe una evidencia objetiva de que no se cobrará. El importe de la provisión es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente neto de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados utilizando el tipo de interés efectivo. Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costes de transacción atribuibles a ellos, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los pagos de intereses devengados utilizando el tipo de interés efectivo, que es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento en línea con la estimación de flujos de efectivo hasta su vencimiento. Los créditos por ventas que vencen en menos de un año se registran a su valor nominal, tanto en el reconocimiento inicial y medición posterior, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al cierre del ejercicio, al menos, se realizan las correcciones valorativas necesarias para deteriorar las cuentas y partidas a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no se van a cobrar todas las partidas registradas.

El importe de la pérdida por deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo vigente a la fecha de su reconocimiento inicial. Correcciones de valor y reversiones, en su caso, se registran en la cuenta de resultados consolidada.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

En este epígrafe se incluyen el efectivo en caja, depósitos a la vista con entidades financieras y otras inversiones de gran liquidez a corto plazo con una duración máxima de tres meses a contar desde la fecha de adquisición de vencimiento original.

d) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

e) Instrumentos financieros derivados y actividades de cobertura

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

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

Al 31 de diciembre de 2014 el Grupo mantiene derivados designados como de cobertura de flujos de efectivo.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Los valores razonables de ciertos instrumentos derivados utilizados a efectos de cobertura se desglosan en la Nota 11. Los movimientos en la reserva de cobertura incluida en el patrimonio neto se muestra en el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos. La totalidad del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es superior a 12 meses, y como activo o pasivo corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es inferior a 12 meses. Los derivados de negociación se clasifican como activos o pasivos corrientes.

Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

f) Capital social

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

Cuando cualquier entidad del Grupo adquiere participaciones 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 participaciones 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.

g) Beneficio por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por la Sociedad

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilusivas. La Sociedad tiene dos clases de acciones ordinarias potenciales dilusivas: deuda convertible y opciones sobre acciones. Se asume que la deuda convertible se convierte en acciones ordinarias y el beneficio neto se ajusta para eliminar el gasto por intereses neto del efecto fiscal. En el caso de las opciones sobre acciones, se efectúa un cálculo para determinar el número de acciones que podrían haberse adquirido a valor razonable (el precio medio anual de la acción de la Sociedad) en base al valor monetario de los derechos de suscripción de las opciones sobre acciones pendientes. El número de acciones calculado de acuerdo con lo anterior se compara con el número de acciones que se habrían emitido asumiendo el ejercicio de las opciones sobre acciones.

h) Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuestos del período comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y sus dependientes y en los que generan bases positivas imponibles. La dirección evalúa 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 los estados financieros consolidados. 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 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.

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 el Grupo pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga al Grupo 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 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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.

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

i) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios prestados, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades del Grupo que se describen a continuación.

El Grupo presta servicios de arrendamiento de oficinas a sus clientes. Para la prestación de servicios, los ingresos se reconocen en el periodo contable en que se presta el arrendamiento.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando un préstamo o una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, el Grupo reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivo estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen usando el tipo de interés efectivo original.

Ingresos por prestación de servicios

El Grupo presta servicios de arrendamiento de las oficinas de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias.

Los ingresos por la prestación de servicios del Grupo se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

j) Arrendamientos

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte significativa de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados sobre una base lineal durante el periodo de arrendamiento.

k) Operaciones con partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

Las operaciones entre la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes, han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan.

No obstante lo anterior, en las transacciones cuyo objeto sea un negocio, que incluye las participaciones en el patrimonio neto que otorguen el control sobre una empresa que constituya un negocio, el Grupo sigue el siguiente criterio:

a) Aportación no dineraria

En las aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo, tanto la sociedad aportante como la adquirente valoran la inversión por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en que se realiza la operación. A estos efectos, se utilizan las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

b) Fusión y escisión

- En las operaciones entre empresas del grupo en las que 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 las cuentas consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren aquellos y cuya sociedad dominante sea española.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La fecha de efectos contables de las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que esta sea posterior a la fecha de incorporación al grupo. Si una de las sociedades intervinientes en la operación se hubiera incorporado al grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o escisión, la fecha de efectos contables será la de adquisición.

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

c) Reducción de capital, reparto de dividendos y disolución

En aquellos casos en los que el negocio en el que se materializa la reducción de capital, se acuerda el pago de dividendo o se cancela la cuota de liquidación del socio permanezca en el Grupo, la empresa cedente contabilizará la diferencia entre la deuda con el socio y el valor contable del negocio entregado en una partida de reservas. La cesionaria registra el negocio de acuerdo con las normas para fusiones y escisiones indicadas anteriormente.

l) Combinación de negocios

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registra conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas.

Las operaciones de fusión o escisión distintas de las anteriores y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

4 – FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

4.1 Gestión del riesgo financiero

Las actividades del Grupo exponen al mismo a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo. El Grupo emplea instrumentos financieros derivados para cubrir determinadas exposiciones al riesgo.

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores con arreglo a políticas aprobadas. Se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros del Grupo.

- Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante 2014, los recursos ajenos del Grupo a tipo de interés variable estaban denominados en euros.

El Grupo 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, el Grupo calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes que soportan un interés.

MEMORIA CONSOLIDADA 2014

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En determinados casos, el Grupo realiza operaciones de cobertura de tipo de interés, designados formalmente como de cobertura contable.

La estructura de deuda bancaria a 31 de diciembre de 2014, una vez consideradas las coberturas a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	A 31.12.14
Tipo de interés fijo	11.788.800
Tipo de interés variable	13.379.601
Total	25.168.401

La sensibilidad del resultado y del patrimonio (Ajustes por cambios de valor) a la variación de los tipos de interés incluyendo el impacto del swap es la siguiente:

	Incremento/descenso en el tipo de interés (puntos básicos)	Efecto en el resultado antes de impuestos	Efecto en el patrimonio antes de impuestos
2014	+100	-	80.010
	-100	-	80.010

- *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 del Grupo. Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito.

- *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 Dirección del Grupo realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez del Grupo, 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 el Grupo no incumpla los límites ni los índices ("covenants") establecidos por la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda del Grupo, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y los requisitos regulatorios o legales externos.

El exceso de efectivo mantenido por las entidades operativas por encima del saldo exigido a efectos de la gestión del capital circulante se traspasa a otras sociedades del Grupo, dependiendo de las necesidades de efectivo y liquidez de cada una de ellas en cada momento.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En la tabla que se muestra a continuación se incluye un análisis de los pasivos financieros no derivados del Grupo y los pasivos financieros derivados que se liquidan por un importe neto, agrupados según fechas de vencimiento considerando el período restante en la fecha de balance hasta su fecha de vencimiento contractual. Los pasivos financieros derivados se incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del calendario de los flujos de efectivo. Las cantidades que se muestran en la tabla son los flujos de efectivo contractuales sin descontar.

	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	TOTAL
Deudas	2.501.186	2.465.014	2.532.666	2.648.963	2.757.744	12.995.797	25.901.370
Deudas con entidades de crédito	2.501.186	2.465.014	2.532.666	2.546.394	2.757.744	12.365.397	25.168.401
Derivados	-	-	-	-	-	630.400	630.400
Fianzas	-	-	-	102.569	-	-	102.569
Deudas con asociadas, socios y administradores	156.753	-	-	-	-	12.785.140	12.941.893
Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar	230.837	-	-	-	-	-	230.837
Acreedores varios	230.837	-	-	-	-	-	230.837
TOTAL	2.888.776	2.465.014	2.532.666	2.648.963	2.757.744	25.783.937	39.077.100

4.2 Gestión del capital

Los objetivos del Grupo a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en marcha y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios manteniendo una estructura de capital óptima para reducir el coste de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podría ajustar el importe de los dividendos pagados a los propietarios, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

El Grupo monitoriza su estructura de capital sobre la base al ratio de deuda financiera neta/ EBITDA. La deuda financiera neta se calcula en base al total de deuda corriente y no corriente, menos el efectivo y sus equivalentes. El Grupo define el EBITDA como el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización, excluyendo las partidas de ingresos o gastos extraordinarios y/o no recurrentes. La conciliación del EBITDA con el Resultado Operativo es el siguiente:

MEMORIA CONSOLIDADA 2014

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros
Resultado operativo	438.147
Amortización y depreciación	(128.454)
EBITDA	566.601
Deuda no corriente	23.400.184
- Préstamos bancarios	23.297.615
- Otros pasivos financieros	102.569
Deuda corriente	2.732.023
- Préstamos bancarios	2.501.186
- Otros pasivos financieros	230.837
Efectivo y otros equivalentes	3.086.202
Deuda financiera neta	23.046.005
Deuda financiera neta / EBITDA	40,67

4.3 Estimación del valor razonable

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales 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 el Grupo para instrumentos financieros similares.

El valor razonable de los instrumentos derivados contratados por el Grupo se basa en el precio de cotización de instrumentos idénticos en un mercado activo.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se basa en la estimación de sus flujos de caja libre futuros (Nota 6).

5 – COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones de Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 3.000.000 euros; el 100% de las participaciones de Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 8.559.000 euros; y el 31% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 2.100.000 euros.

Posteriormente, con fecha 16 de diciembre de 2014, la Sociedad, como socio único de Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U, acordó la ampliación de capital de dicha sociedad en un importe de 4.650.000 euros, que suscribió y desembolsó totalmente.

La sociedad Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. se constituyó el 26 de septiembre de 2014 con un capital social de 3.000 euros. Al 31 de diciembre de 2014 aún no tiene actividad.

El coste total de la combinación de negocios asciende a 18.312.000 euros.

El detalle de los activos netos adquiridos al 30 de septiembre de 2014 y la diferencia negativa de

MEMORIA CONSOLIDADA 2014

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

consolidación es el siguiente:

ACTIVO	Valor en libros (Euros)	Valor razonable (Euros)
Activo No Corriente	48.402.874	48.574.119
Inversiones inmobiliarias	47.549.040	47.720.285
Terrenos	27.430.623	27.430.623
Construcciones	20.118.417	20.289.662
Inversiones en empresas vinculadas	850.000	850.000
Activos por impuesto diferido	3.834	3.834
Activo Corriente	1.141.087	1.141.087
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	23.718	23.718
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.117.369	1.117.369
TOTAL ACTIVO	49.543.961	49.715.206
PASIVO		
Pasivo No Corriente	31.044.102	31.044.102
Deudas a largo plazo	25.780.462	25.780.462
Deudas con entidades de crédito	25.709.678	25.709.678
Otras deudas a largo plazo	70.784	70.784
Deudas con socios y administradores a largo plazo	5.263.640	5.263.640
Pasivo Corriente	101.358	101.358
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	101.358	101.358
TOTAL PASIVO	31.145.460	31.145.460
Valor Razonable Activos netos adquiridos		18.569.746
Coste de adquisición		18.312.000
Diferencia negativa de consolidación		257.746

El importe del resultado neto consolidado del periodo aportado desde la fecha de adquisición ha ascendido a 157.809 euros de beneficios. Si la adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2014, el Importe neto de la cifra de negocios consolidada hubiera sido 2.216.320 euros.

A la fecha de la adquisición no se han identificado pasivos contingentes por lo que no se han reconocido provisiones adicionales a las que figuran en el valor en libros.

6 – INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias es el siguiente:

	Saldo a 25 de septiembre de 2014	Combinación de negocios	Altas	Bajas	Saldo a 31 de diciembre de 2014
Terrenos	-	27.430.623	-	-	27.430.623
Construcciones	-	20.505.799	-	-	20.505.799
Total Coste	-	47.936.422	-	-	47.936.422
Amortización acumulada	-	(216.137)	(128.455)	-	(344.592)
Total Amortización Acumulada	-	(216.137)	(128.455)	-	(344.592)
Valor Neto Contable	-	47.720.285	(128.455)	-	47.591.830

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2014 se corresponden con los siguientes elementos:

- Edificio de oficinas situado en la calle María de Molina 37Bis, Madrid, adquirido por la sociedad dependiente Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. con fecha 26 de septiembre de 2013, por importe de 7.105.000 euros. Este inmueble está hipotecado en garantía de préstamo hipotecario firmado para la financiación de su adquisición (Nota 11).
- Edificio de oficinas situado en la calle Arturo Soria 125, Madrid, adquirido por la sociedad dependiente Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. adquirido con fecha 24 de enero de 2014, por importe de 19.285.000 euros. Este inmueble está hipotecado en garantía de préstamo hipotecario firmado para la financiación de su adquisición (Nota 11).
- Edificio de oficinas situado en la calle Alcobendas, Madrid, adquirido por la sociedad dependiente Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. adquirido con fecha 22 de agosto de 2014, por importe de 21.315.000 euros. Este inmueble está hipotecado en garantía de préstamo hipotecario firmado para la financiación de su adquisición (Nota 11).

El uso de dichas inversiones se distribuye en arrendamientos de oficinas principalmente (Nota 14).

Las adquisiciones por parte del Grupo de los inmuebles ha supuesto la subrogación de los contratos de arrendamientos de las oficinas existentes entre los arrendatarios y los anteriores propietarios de los inmuebles a la fecha de la adquisición. Estos contratos tienen una duración de entre 3 y 5 años, siendo la mayor parte renovables a su vencimiento en condiciones de mercado.

A 31 de diciembre de 2014, las inversiones inmobiliarias han aportado al consolidado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 1.018.854 euros.

El número de metros cuadrados alquilados a 31 de diciembre de 2014 representa un 100% del total de las oficinas disponibles para su alquiler en los edificios.

El importe total de los cobros futuros mínimos por los contratos de arrendamientos firmados al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

MEMORIA CONSOLIDADA 2014

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Periodo	Importe (Euros)
Menos de 1 año	3.541.064
Entre 1 y 5 años	12.334.305
Más de 5 años (*)	955.710
Total	16.831.079

(*) Los arrendamientos de las oficinas de los edificios tienen una duración pendiente según contrato de cuatro años, prorrogables por periodos iguales, a precio de mercado, una vez llegado el vencimiento. La Dirección del Grupo estima la renovación de todos los arrendamientos

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

A 31 de diciembre de 2014 no existen elementos totalmente amortizados y que se encuentren en uso.

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

A 31 de diciembre de 2014 el Grupo ha encargado la valoración de sus inversiones inmobiliarias a Tasaciones Hipotecarias S.A., experto independiente, siendo el valor total de las tasaciones de 50.491.627 euros por lo que al considerar que dicho valor es superior al importe registrado en libros a 31 de diciembre de 2014, el Grupo no ha considerado necesario realizar correcciones valorativas en base al informe emitido.

Las hipótesis clave utilizadas para el cálculo del valor en uso al 31 de diciembre de 2014 son las siguientes:

- Ocupación de los inmuebles y características del entorno donde se sitúan los inmuebles
- Incremento interanual de rentas del 2% con una disminución de rentas en el año en que finaliza cada contrato de arrendamiento vigente, y teniendo en cuenta un período de desocupación de aproximadamente.
- Tasa de descuento entre un 5,25% y 6,25 %

El importe recuperable calculado superó el importe en libros tal y como se muestra en la tabla siguiente. Una disminución de las rentas en un 1% o un incremento en la tasa de descuento de 1%, todos los cambios tomados aisladamente, supondrían una pérdida por deterioro de 2.400 miles de euros, siendo el efecto del impacto ante un aumento de las rentas en un 1% y una disminución de la tasa de descuento del 1% una mayor valoración de 1.800 miles de euros.

Sociedad dependiente	Ubicación del Inmueble	Valor de tasación	Valor neto contable al 31 de diciembre de 2014
Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	9.024.811	7.202.186
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en calle Arturo Soria 125, Madrid	20.072.579	19.098.071
Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en Alcobendas, Madrid	21.394.237	21.291.573
TOTAL		50.491.627	47.591.830

7 – INSTRUMENTOS FINANCIEROSAnálisis por categorías

A continuación se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos y pasivos financieros:

	Valores representativos de deuda lp	Créditos, derivados y otros lp	Total
	2014	2014	2014
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	9.423	9.423
Préstamos y partidas a cobrar	850.000	-	850.000
Total Activos financieros a largo plazo	850.000	9.423	859.423

	Valores representativos de deuda cp	Créditos, derivados y otros cp	Total
	2014	2014	2014
Préstamos y partidas a cobrar	-	1.003.931	1.003.931
Total Activos financieros a corto plazo	-	1.003.931	1.003.931

	Deudas con entidades de crédito lp	Derivados y otros lp	Total
	2014	2014	2014
Débitos y partidas a pagar	22.667.215	12.890.709	35.557.924
Derivados	-	630.400	630.400
Total Pasivos financieros a largo plazo	22.667.215	13.521.109	36.188.324

	Deudas con entidades de crédito cp	Derivados y otros cp	Total
	2014	2014	2014
Débitos y partidas a pagar	2.501.186	387.590	2.888.776
Total Pasivos financieros a corto plazo	2.501.186	387.590	2.888.776

Calidad crediticia de los activos financieros

El Grupo no lleva a cabo la calificación de la calidad crediticia de los activos financieros que todavía no han vencido, sino que se evalúan a través del Índice histórico de créditos fallidos. A 31.12.2014 no existen saldos de clientes vencidos y pendientes de cobro. La totalidad del saldo del epígrafe de clientes está pendiente de vencimiento (Nota 8).

Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar coinciden con los valores en libros.

Con carácter general, las facturaciones pendientes de cobro no devengan intereses, estando establecido su vencimiento en un periodo medio de 15 días. Al cierre del ejercicio no se han registrado provisiones por deterioro, ni hay cuentas pendientes de cobro vencidas.

MEMORIA CONSOLIDADA 2014

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los valores razonables de los débitos y partidas a pagar coinciden con los valores en libros.

Análisis por vencimientos

	Activos financieros						Total
	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	
Créditos a empresas vinculadas	48.919	-	-	-	-	850.000	898.919
Inversiones financieras	-	-	-	-	-	9.423	9.423
Deudores comerciales y otras a cuentas a cobrar	955.012	-	-	-	-	-	955.012
	1.003.931	-	-	-	-	859.423	1.863.354

	Pasivos financieros						Total
	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	
Deudas con entidades de crédito	2.501.186	2.465.014	2.532.666	2.546.394	2.757.744	12.365.397	25.168.401
Derivados	-	-	-	-	-	630.400	630.400
Otras deudas (fianzas)	-	-	-	102.569	-	-	102.569
Deudas con empresas vinculadas y socios	156.753	-	-	-	-	12.785.140	12.941.893
Acreedores comerciales	230.837	-	-	-	-	-	230.837
	2.888.776	2.465.014	2.532.666	2.648.963	2.757.744	25.780.937	39.074.100

8 – CLIENTES Y CUENTAS A COBRAR

	Importe en Euros 2014
Inversiones financieras en empresas vinculadas	850.000
Inversiones financieras a largo plazo	9.423
Total Activos financieros a largo plazo	859.423
Anticipos de proveedores (Nota 11)	360.000
Inversiones financieras a empresas vinculadas a corto plazo	48.919
Créditos a empresas del grupo y vinculadas a corto plazo	7.734
Cuenta corriente con socios y administradores	41.185
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	606.827
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	165.658
Deudores varios	429.354
Otros créditos con las Administraciones públicas	11.815
Total Activos financieros a corto plazo	1.015.746

Los valores razonables de clientes y otras cuentas a cobrar coinciden con los valores en libros.

Inversiones financieras a largo plazo

Durante el ejercicio 2014 el Grupo ha prestado garantías en concepto de fianzas por importe de 9.423 euros.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Créditos a empresas vinculadas a largo plazo

Durante el ejercicio 2014, el Grupo ha concedido un préstamo a la empresa vinculada Petroeuropa S.L. por importe de 850.000 euros y con vencimiento en 2024. Este préstamo devenga intereses a favor del Grupo a un tipo de interés del 1,73%. A 31 de diciembre de 2014 los intereses devengados ascienden a 7.734 euros.

El valor razonable de estos créditos no difiere significativamente de su valor en libros.

Inversiones financieras a empresas vinculadas a corto plazo

El epígrafe Inversiones a corto plazo incluyen los intereses pendientes de cobro devengados por el préstamo concedido a Petroeuropa S.L. durante el ejercicio 2014 por importe de 7.734 euros, así como el saldo deudor de la cuenta corriente con socios y administradores por importe de 41.185 euros a 31 de diciembre de 2014.

Clientes por ventas y prestaciones de servicios

La principal actividad del Grupo es el arrendamiento de los edificios registrados como Inversiones Inmobiliarias (Nota 14). Al 31 de diciembre de 2014 el saldo de Clientes por ventas y prestaciones de servicios recoge, principalmente, la deuda pendiente de cobro correspondiente a varios clientes por los arrendamientos del mes diciembre.

A 31 de diciembre de 2014 no se han registrado provisiones por deterioro, ni hay cuentas pendientes de cobro vencidas.

Con carácter general, las facturaciones pendientes de cobro no devengan intereses, estando establecido su vencimiento en un periodo inferior a 15 días

Deudores

En agosto de 2014 la sociedad dependiente Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U. ha entregado un pago a cuenta por importe de 429.354 euros a una sociedad gestora en concepto de provisión de fondos, como parte de los servicios a recibir por la gestión de la compra del edificio de Alcobendas.

Otros créditos con las Administraciones Públicas

El Grupo tiene un saldo deudor con las Administraciones Públicas por el IVA soportado en el ejercicio 2014 por importe de 11.815 euros.

Anticipos a proveedores

El epígrafe recoge un anticipo por importe de 360.000 euros otorgado por la sociedad dependiente Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. en relación con la adquisición de un activo inmobiliario, cuya adquisición finalmente ha culminado el 20 de febrero de 2015.

9 - CAPITAL SOCIAL Y OTRAS RESERVAS

La Sociedad dominante Jaba I Inversiones Inmobiliarias S.L. se constituyó el 25 de septiembre de 2014 con un capital social de 13.659.000 euros representado por 13.659.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Dicho capital social se suscribió totalmente a la fecha de constitución.

MEMORIA CONSOLIDADA 2014

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El capital social se ha constituido por medio de la aportación por los socios de participaciones de las sociedades del grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias. Las participaciones aportadas han sido las siguientes:

- 3,000,000 de participaciones 1 euro de valor nominal cada una de la sociedad Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.
- 8,559,000 de participaciones 1 euro de valor nominal cada una de la sociedad Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.
- 2,100,000 de participaciones 1 euro de valor nominal cada una de la sociedad Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.

A 31 de diciembre de 2014 el capital social de la sociedad dominante asciende a 13.659.000 euros representado por 13.659.000 participaciones de 1 euro de valor nominal.

A 31 de diciembre de 2014 los Socios de Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L. son:

	<u>% de participación</u>
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	15%
D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	85%

Reserva legal

La reserva legal se debe dotar de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2014 no se han obtenido beneficios para poder dotar la reserva legal.

10 – RESULTADO DEL EJERCICIO

Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar a los socios de la Sociedad dominante es la siguiente:

	<u>Importe en Euros</u>
	<u>2014</u>
Bases de reparto	
Pérdidas y ganancias	(131.554)
Aplicación	
Resultado negativo de ejercicios anteriores	(131.554)

11- DEUDAS A LARGO Y CORTO PLAZO

	Importe en Euros 2014
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	22.667.215
Instrumentos financieros derivados	630.400
Deudas con empresas vinculadas y socios a largo plazo	12.785.140
Total No corriente	36.082.755
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	2.501.186
Deudas con empresas vinculadas y socios a corto plazo	156.753
Total Corriente	2.657.939
TOTAL	38.740.694

Préstamos con entidades de crédito

Para la adquisición de parte de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias (Nota 6), las sociedades dependientes que conforman el grupo consolidado, suscribieron diversos préstamos hipotecarios con varias entidades financieras. Todos estos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre los inmuebles.

- *Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

El 26 de septiembre de 2013 se suscribió un préstamo con el Banco Santander Central Hispano por importe de 4.000.000 euros. El 14 de mayo de 2014 fue renegociado y se suscribió con garantía hipotecaria por importe de 4.180.000 euros a un tipo de interés fijo anual del 5,25% y vencimiento el 4 de mayo de 2026. Se ha clasificado en el corto plazo un importe de 264.886 euros de acuerdo al calendario de amortización del contrato. Los intereses devengados durante el ejercicio 2014 por este préstamo han ascendido a 230.362 euros, de los cuales 53.520 euros corresponden al periodo comprendido entre el 25 de septiembre y el 31 de diciembre de 2014.

- *Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

El 24 de enero de 2014, la sociedad suscribió un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 10.441.000 euros con el Banco Santander Central Hispano con un tipo de interés fijo del 4,30% y vencimiento el 24 de enero de 2021. Se ha clasificado en el corto plazo un importe de 1.503.100 euros de acuerdo al calendario de amortización del contrato. Los intereses devengados durante el ejercicio 2014 por este préstamo han ascendido a 389.252 euros, de los cuales 136.590 euros corresponden al periodo comprendido entre el 25 de septiembre y el 31 de diciembre de 2014.

- *Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

El 29 de septiembre de 2014, la sociedad suscribió un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 12.000.000 euros con Caixa Bank con un tipo de interés Euribor 6 meses + 2,25% de margen y vencimiento el 29 de septiembre de 2027. Se ha clasificado en el corto plazo un importe de 733.200 euros de acuerdo al calendario de amortización del contrato. Los intereses devengados durante el ejercicio 2014 por este préstamo han ascendido a 35.369 euros, los cuales se han devengado en el periodo comprendido entre el 25 de septiembre y el 31 de diciembre de 2014.

El préstamo concedido a la sociedad está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de rendimiento claves.

MEMORIA CONSOLIDADA 2014

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los ratios establecidos en el contrato de obligado cumplimiento para la sociedad son los siguientes:

-LTV: El coeficiente entre el saldo vivo del crédito y valor de mercado del inmueble hipotecado en todo momento deberá ser igual o inferior al 60%.

-Flujo de Caja Excedentario: Este ratio establece que la sociedad deberá depositar en la Cuenta de Reserva de Servicio de la deuda el 60% del Flujo de Caja Excedentario tras el pago del servicio de la deuda. Como consecuencia, el pago de dividendos en efectivo por parte de la Sociedad se encuentra restringido y queda supeditado al cumplimiento de este ratio, si bien esta limitación no afecta al pago de dividendos en acciones.

Los Administradores consideran que la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 ha cumplido con los ratios establecidos en el contrato.

Los préstamos con entidades financieras contraídos por las sociedades dependientes tienen un tipo de interés fijo, a excepción de la sociedad Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U cuyo tipo de interés es variable, por lo que la sociedad dependiente Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U ha contratado un instrumento de cobertura en el ejercicio 2014.

Instrumentos financieros derivados

El 29 de septiembre de 2014, la sociedad dependiente Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U. suscribió un instrumento de cobertura de los flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo anterior con misma fecha de vencimiento, donde se paga un tipo fijo del 1,45% y se cubre el tipo variable del préstamo anterior (Euribor 6 meses + 2,25%). El valor razonable del instrumento financiero a 31 de diciembre de 2014 es de 630.400 euros. La Dirección del Grupo considera 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. En 2014 se minoró el patrimonio neto del Grupo por este concepto en un importe de 630.400 euros. Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 ascienden a 38.432 euros.

	Euros 2014	
	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,45%)	11.818.500	(630.400)

Deudas con socios y empresas vinculadas

Para la adquisición de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias (Nota 6), las sociedades que conforman el Grupo, recibieron no sólo préstamos bancarios, sino también diversos préstamos de los socios del Grupo.

- *Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

Para poder hacer frente a la adquisición del edificio situado en la c/ María de Molina, se recibió un préstamo por importe de 515.000 euros, con vencimiento en 2024. Dicho préstamo ha devengado un tipo de interés de un 5,25%, ascendiendo los intereses devengados a 31 de diciembre de 2014 a 23.331 euros que se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2014 y está recogido en el corto plazo.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- *Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

Durante el ejercicio 2013, se recibió un préstamo de los socios y empresas vinculadas, con el fin de hacer frente al pago de las garantías prestadas para la adquisición del edificio situado en la c/ Arturo Soria. Este préstamo por importe de 1.900.000 euros, con vencimiento en 2024, se ha ido amortizando a lo largo del ejercicio 2014, quedando a 31 de diciembre de 2014 un importe pendiente de amortizar de 651.140 euros. Dicho préstamo ha devengado un tipo de interés de un 4,30%. Los intereses devengados durante el ejercicio 2014 por este préstamo han ascendido a 15.050 euros, que se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2014 y está recogido en el corto plazo.

- *Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

El 29 de septiembre de 2014 para poder hacer frente a la adquisición del edificio de Alcobendas, se recibió un préstamo por parte de uno de los socios por importe de 4.400,000 euros, con vencimiento en 2024. Dicho préstamo ha devengado un tipo de interés de un 4,42%, ascendiendo los intereses devengados a 31 de diciembre de 2014 a 60.944 euros que se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2014 y está recogido en el corto plazo.

- *Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

Con fecha 18 de noviembre de 2014 la sociedad recibió un préstamo participativo por importe de 360.000 euros, con un vencimiento inicial de 5 años y un tipo de interés del 3,5% anual, condicionado a la obtención de beneficios por parte de la Sociedad, a devengar el último día del ejercicio hábil y pagadero el primer día hábil siguiente a la aprobación de las cuentas anuales de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2014, la sociedad no obtuvo beneficios, razón por la que no devengó intereses en dicho período. Dicho préstamo tuvo como finalidad el anticipo de las garantías de la sociedad para la adquisición en curso de un activo inmobiliario.

- *Jaba I Inversiones Inmobiliarias S.L.*

Con fecha 16 de diciembre de 2014, se acordó la ampliación del capital social de la sociedad dependiente Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U en 4.650.000 euros, a través de la creación de 4.650.000 de participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por la sociedad matriz Jaba I Inversiones Inmobiliarias S.L.

Para la suscripción de las participaciones, Jaba I Inversiones Inmobiliarias S.L. recibió varios préstamos por parte de uno de los socios (D. Tawfiq Shaker Khader Fakouri). El importe total de dichos préstamos es de 6.853.000 euros, y todos ellos con vencimiento en 2024. Dichos préstamos han devengado un tipo de interés de un 4,42%, ascendiendo los intereses devengados a 31 de diciembre de 2014 a 57.237 euros.

La Sociedad dominante tiene registrado en el corto plazo los intereses devengados por el préstamo recibido por importe de 57.237 euros, que están pendientes de pago a 31 de diciembre de 2014.

Por último, se registra un saldo acreedor por importe de 191 euros a 31 de diciembre de 2014 correspondiente a la cuenta corriente con Socios.

12 – PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

	2014
Otras deudas a largo plazo	102.569
Total Pasivo No Corriente	102.569
Acreeedores	230.837
Otras deudas con las Administraciones Públicas	175.255
Total Pasivo Corriente	406.092

Otras deudas a largo plazo

A 31 de diciembre de 2014 el epígrafe otras deudas a largo plazo recoge las fianzas recibidas por los arrendatarios en garantía de los pagos por los alquileres de las oficinas, por importe de 102.569 euros

Acreeedores

El importe del epígrafe de Acreeedores se corresponde, principalmente, con los servicios recibidos por el Grupo en el ejercicio 2014, quedando un importe de 230.837 euros pendiente de pago a 31 de diciembre de 2014.

Otras deudas con las Administraciones Públicas

El epígrafe de Otras deudas con las Administraciones Públicas recoge, el saldo acreedor por el IVA de diciembre 2014 por importe de 168.651 euros, y 6.604 euros de saldo acreedor por las retenciones practicadas a los profesionales independientes que han prestado servicios en el ejercicio 2014.

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores, disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de Julio

Con la Ley 15/2010 de 5 de julio, se establece un plazo máximo de pago de 60 días por parte de las empresas para el pago a los proveedores. A este efecto se establece un calendario de pago transitorio que ha culminado el 1 de enero de 2013. De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la mencionada Ley, entre el 1 de enero de 2013 y el 31 de diciembre de 2013, el plazo será de 60 días y entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 será de 75 días.

El detalle consolidado de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010 es el siguiente:

	2015	
	Euros	%
Pagos del ejercicio dentro del plazo máximo legal	1.795.627	98%
Resto	30.784	2%
Total pagos del ejercicio	1.826.411	
PMP (Días) de pago	30	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	146.784	

13 – IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

Las sociedades, al cumplir los requisitos establecidos en la ley 11/2009, modificada por la ley 16/2012, se han acogido al régimen fiscal especial de SOCIMIS, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el impuesto sobre sociedades.

MEMORIA CONSOLIDADA 2014

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente han de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Importe 2014
Resultado antes de impuestos (*)	(26.255)
Diferencias permanentes (ajustes de consolidación)	(258.219)
Diferencias temporarias	38.536
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-
Base imponible (resultado fiscal)	(245.938)

(*) El resultado antes de impuestos se ha calculado como la suma agregada de los resultados antes de impuestos individuales de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

El Grupo no ha realizado pagos a cuenta durante el ejercicio 2014.

Al 31 de diciembre del 2014, el Grupo tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables y que se han presentado desde su constitución.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales abreviada.

El movimiento de los activos por impuesto diferido es el siguiente:

Activos por impuestos diferidos	Bases imponibles negativas	TOTAL
A 25 de septiembre de 2014	-	-
Combinación de negocios	1.948	1.948
Creación / Reversión con cargo a resultados	-	-
A 31 de diciembre de 2014	1.948	1.948

14 – INGRESOS Y GASTOS

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2014, está compuesto, en su práctica totalidad, 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...). En el ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014 los ingresos por el arrendamiento de los tres inmuebles descritos en la Nota 6 han ascendido a 1.018.854 euros.

MEMORIA CONSOLIDADA 2014

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Otros gastos de explotación

	2014
Servicios Profesionales Independientes	90.089
Primas de seguros	8.195
Servicios bancarios y similares	315
Publicidad, Propaganda y RRPP	8.341
Otros servicios	250.687
Tributos	94.626
Total Otros Gastos de explotación	452.253

El saldo de Tributos se debe, en su práctica totalidad, al gasto por el Impuesto Sobre Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid correspondiente al ejercicio 2014, que grava los edificios registrado como inversión inmobiliaria. (Nota 6).

Resultado financiero

El desglose del Resultado financiero a 31 de diciembre de 2014 es como sigue

	2014
Ingresos financieros	8.582
De grupo	8.582
Gastos financieros	(420.473)
Por deudas con terceros (Nota 11)	(263.911)
Por deudas con empresas del grupo y vinculadas (Notas 11 y 17)	(156.562)
Resultado financiero	(411.891)

15 – COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2014 el Grupo no tenía avales prestados a terceros.

Compromisos por arrendamiento operativo (posición arrendador):

El Grupo, como consecuencia de los contratos de alquiler de las oficinas de los inmuebles descritos en la Nota 6, tiene firmados contratos por un periodo de entre 3 y 5 años prorrogables. En la Nota 6 se detallan los ingresos futuros estimados.

16 – ADMINISTRADORES SOLIDARIOS Y ALTA DIRECCIÓN

Retribuciones a los Administradores Solidarios

No hay alta dirección. Los Administradores Solidarios no han percibido retribución alguna por su cargo en el ejercicio 2014.

La Sociedad dominante no ha contraído obligación alguna en materia de pensiones o seguros de vida con respecto a los Administradores Solidarios.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los Administradores Solidarios de la Sociedad dominante 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 ejercitar.

Operaciones con Administradores Solidarios

Los Administradores Solidarios tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como establecen los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales abreviadas.

Los Administradores Solidarios de la Sociedad dominante no han comunicado ninguna situación de conflicto de interés que haya de ser informada.

Los Administradores Solidarios no han llevado a cabo, durante el ejercicio 2014, operaciones vinculadas ajenas al tráfico ordinario o que no se hayan realizado en condiciones normales de mercado con la Sociedad o con las sociedades del grupo.

17 – TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

- Socios de la sociedad dominante, D. Waïld Tawfiq Shaker Fakouri y D. Tawfiq Shaker Khader Fakouri.
- Los Administradores Solidarios de la Sociedad y su familia cercana. El término "administrador" significa un miembro del Consejo de Administración. La dirección efectiva de la Sociedad se lleva a cabo por los Administradores Solidarios, que no han percibido remuneración alguna de la Sociedad.

El detalle de los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	2014
Créditos empresas vinculadas a largo plazo (Nota 8)	850.000
- Petroeuropa, S.L.	850.000
Créditos empresas vinculadas a corto plazo	7.734
- Petroeuropa, S.L.	7.734
Cuenta corriente con socios y administradores a corto plazo	41.185
Deudas con socios y empresas vinculadas a largo plazo (Nota 11)	12.428.140
- Tawfiq Shaker Khader Fakhouri.	12.425.140
- Petroeuropa, S.L.	3.000
Deudas con socios y empresas vinculadas a corto plazo (Nota 11)	156.753

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El detalle de las transacciones con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	2014
Ingresos financieros (Nota 14)	8.582
- Petroeuropa, S.L.	8.582
Gastos financieros con socios y empresas vinculadas (Nota 14)	156.562
- Tawfiq Shaker Khader Fakhouri.	156.562

Todas las operaciones realizadas con empresas vinculadas, socios y administradores solidarios se han realizado en condiciones normales de mercado.

18 – OTRA INFORMACIÓN

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 23.200 euros, sin devengarse honorarios por otro tipo de servicios. No se han devengado honorarios por otras sociedades de la red PwC.

19 - EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), se detalla a continuación la siguiente información:

- A 31 de diciembre de 2014 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad dominante ni de sus participadas. Por tanto, no corresponde el desglose de Reservas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- Asimismo, durante el ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014 no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que, a nivel consolidado, el Grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias tiene invertido, al menos, el 80% del valor del activo consolidado en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. En este sentido, cabe mencionar que a la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentra detallada en la Nota 6.

20 – HECHOS POSTERIORES

Con fecha 15 de enero de 2015 la Sociedad dominante Jaba I Inversiones Inmobiliarias S.L. ha llevado a cabo una ampliación del capital social con una emisión de 4.650.401 participaciones por valor nominal de 1 euro cada una. La ampliación ha sido totalmente suscrita por los Socios (D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri y D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri) por medio de compensación de parte de la deuda pendiente de pago a 31 de diciembre de 2014.

Con fecha 20 de febrero de 2015, la sociedad dependiente Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L. ha adquirido un complejo inmobiliario situado en Cornellá de Llobregat (Barcelona) por un importe de 5.850.000 euros.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Con fecha 26 de junio de 2015 se acordó la transformación de la sociedad dominante de responsabilidad limitada en sociedad anónima. Posteriormente, con fecha 7 de julio de 2015 la Junta General de Accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.A. aprobó el cambio de denominación social de la Sociedad, pasando a denominarse Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

La Sociedad dominante, como parte de su proceso de salida al MAB ha encargado su valoración individual como sociedad a un experto independiente al 31 de agosto de 2015. Los Administradores de la Sociedad dominante han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias al 31 de agosto de 2015 la estimación de los valores de las mismas que se incluyen en la valoración antes mencionada.

Dichas valoraciones han tenido en cuenta las siguientes hipótesis:

- Ocupación del 100% de los inmuebles y características del entorno donde se sitúan los inmuebles
- Incremento interanual de rentas del 1,5% con una disminución de rentas en el año en que finaliza cada contrato de arrendamiento vigente, teniendo en cuenta un período de desocupación de aproximadamente 4 meses.
- Tasa de descuento entre un 6% y 7,5 %

El importe recuperable por cada uno de los inmuebles se muestra en la tabla siguiente:

Sociedad dependiente	Ubicación del Inmueble	Valoración Agosto 2015	Valor neto contable al 31 de diciembre de 2014
Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	7.064.489	7.202.186
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en calle Arturo Soria 125, Madrid	16.980.194	19.098.071
Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en Alcobendas, Madrid	20.144.357	21.291.573
TOTAL		44.189.040	47.591.830

Exposición fiel del negocio y actividades principales

El Grupo Jaba tiene como objeto social la compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes inmobiliarios por cuenta propia, incluidos el estudio, preparación, promoción, desarrollo y ejecución de todo tipo de negocios inmobiliarios, así como la promoción, urbanización, construcción y venta de los mismos. La principal actividad desarrollada por las sociedades dependientes es la tenencia y explotación de edificios de oficinas.

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo Jaba disponía de 3 inmuebles situados en Madrid, que se encontraban alquilados al 100%.

Durante el periodo comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014 se han obtenido unos ingresos de 1.018.854 euros correspondientes al alquiler de los inmuebles y un beneficio neto consolidado por importe de 282.116 euros.

La Dirección del Grupo espera que en el ejercicio 2015 haya un crecimiento de los ingresos de los citados inmuebles por el incremento del IPC y renovación de determinados contratos de arrendamiento, además de que este ha sido el primer ejercicio en que el Grupo ha tenido actividad y en el ejercicio que viene se habrán obtenido los ingresos por arrendamiento de los inmuebles por los 12 meses del año.

Actualmente la Sociedad dominante está en proceso de salida al MAB, el cual se espera que culmine durante el ejercicio 2015.

Investigación y desarrollo

El Grupo no ha desarrollado ninguna actividad relacionada con I+D, ni se prevé que vaya a tenerla en los próximos 12 meses.

Acontecimientos significativos posteriores al cierre

Con fecha 15 de enero de 2015 la Sociedad dominante Jaba I Inversiones Inmobiliarias S.L. ha llevado a cabo una ampliación del capital social con una emisión de 4.650.401 participaciones por valor nominal de 1 euro cada una. La ampliación ha sido totalmente suscrita por los Socios (D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri y D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri) por medio de compensación de parte de la deuda pendiente de pago a 31 de diciembre de 2014.

Con fecha 20 de febrero de 2015, la sociedad dependiente Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L. ha adquirido un complejo inmobiliario situado en Cornellá de Llobregat (Barcelona) por un importe de 5.850.000 euros.

Con fecha 26 de junio de 2015 se acordó la transformación de la sociedad dominante de responsabilidad limitada en sociedad anónima. Posteriormente, con fecha 7 de julio de 2015 la Junta General de Accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.A. aprobó el cambio de denominación social de la Sociedad, pasando a denominarse Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

Adquisiciones de acciones propias

La Sociedad dominante no ha adquirido acciones propias durante el ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014.

Uso de instrumentos financieros

El Grupo, para mitigar el riesgo de tipo de interés que surge de los recursos ajenos a largo plazo, 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, el Grupo calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes que soportan un interés.

En determinados casos, el Grupo realiza operaciones de cobertura de tipo de interés, designados formalmente como de cobertura contable.

FORMULACIÓN CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS 2014

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los Administradores Solidarios del Grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias en fecha 9 de noviembre de 2015, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales consolidadas y el Informe de gestión consolidado del ejercicio correspondiente al periodo comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTE

FIRMA

A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal line, positioned between the labels 'FIRMANTE' and 'FIRMA'.

D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri
Administrador Solidario

P

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada sobre estados financieros intermedios
al 31 de agosto de 2015





INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. por encargo de los administradores solidarios:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. que comprenden el balance al 31 de agosto de 2015, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, y el estado de flujos de efectivo y notas explicativas relativos al período intermedio de ocho meses terminado en dicha fecha. Los administradores solidarios 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 2.1 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.

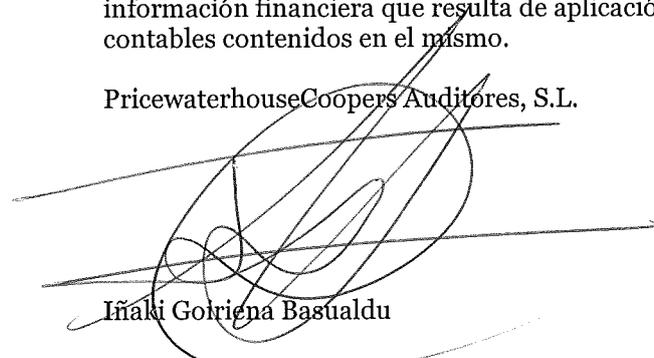
Alcance de la revisión

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 y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían 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 los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. al 31 de agosto de 2015, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de ocho 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.

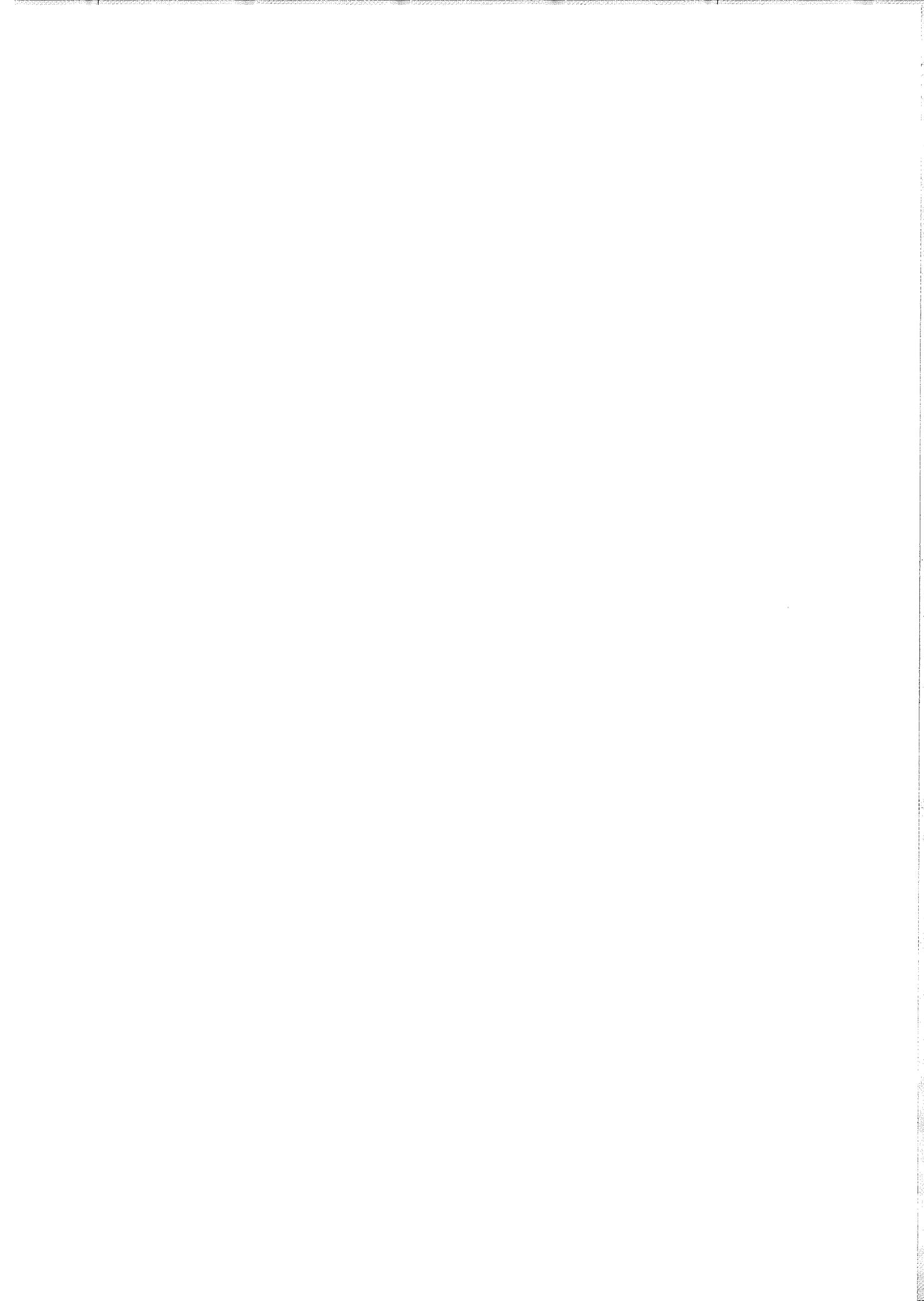
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Iñaki Goñigón Bastualdu

18 de noviembre de 2015

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
B87104881

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS A 31 DE AGOSTO DE 2015
E INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO A 31 DE AGOSTO DE 2015

Balance a 31 de agosto de 2015
(Expresado en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

ACTIVO	Notas	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014
Activo No Corriente		26.331.718	18.336.036
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		26.317.732	18.327.000
Instrumentos de patrimonio	7	18.312.000	18.312.000
Créditos a empresas del grupo	6, 8, 14	10.060.701	15.000
Deterioro sobre inversiones en empresas del grupo		(2.054.969)	-
Inversiones financieras a largo plazo	6, 8	13.986	9.036
Activo Corriente		746.654	2.168.553
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	55.809	10.152
Otros créditos con las Administraciones públicas		55.809	10.152
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6, 8, 14	306.436	13
Periodificaciones a corto plazo	8	200	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		384.209	2.158.388
TOTAL ACTIVO		27.078.372	20.504.589
			31 de diciembre de 2014
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31 de agosto de 2015	
Patrimonio Neto		16.143.361	13.527.446
Fondos propios	9	16.143.361	13.527.446
Capital		18.309.401	13.659.000
Resultados negativos de ejercicios anteriores	10	(131.554)	-
Resultado del ejercicio		(2.034.486)	(131.554)
Pasivo No Corriente		10.471.201	6.853.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6, 11 y 14	10.471.201	6.853.000
Pasivo Corriente		463.810	124.143
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6, 11 y 14	393.731	57.428
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6, 11	70.079	66.715
Acreedores		44.960	66.715
Proveedores empresas del grupo		25.119	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		27.078.372	20.504.589

Las Notas 1 a 19 de las Notas explicativas adjuntas son parte integrante de los presentes Estados Financieros Intermedios del período de 8 meses finalizado el 31 de agosto de 2015.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al período de 8 meses finalizado el 31 de agosto de 2015
(Expresado en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

	Notas	Período de 8 meses a 31 de agosto de 2015	Ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014
OPERACIONES CONTINUADAS			
Cifra neta de negocios	13 y 14	470.110	13
- Ingresos por Dividendos		376.287	-
- Ingresos por Intereses		93.823	13
Gastos de personal	13	(9.200)	-
Otros gastos de explotación	13	(307.054)	(74.330)
a) Servicios exteriores		(305.756)	(74.330)
b) Otros gastos por gestión corriente		(1.298)	-
Deterioro por inversiones en empresas del grupo	8	(2.054.969)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.901.113)	(74.317)
Gastos financieros	11, 13 y 14	(133.373)	(57.237)
RESULTADO FINANCIERO		(133.373)	(57.237)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.034.486)	(131.554)
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(2.034.486)	(131.554)

Las Notas 1 a 19 de las Notas explicativas adjuntas son parte integrante de los presentes Estados Financieros Intermedios del período de 8 meses finalizado el 31 de agosto de 2015.

Handwritten signature and initials, possibly 'J.F.P.', in black ink.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al período de 8 meses finalizado el 31 de agosto de 2015
(Expresado en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

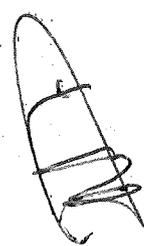
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Período de 8 meses a 31 de agosto de 2015	Ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(2.034.486)	(131.554)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(2.034.486)	(131.554)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO A 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014	-	-	-	-
I. Constitución de la Sociedad	13.659.000	-	-	13.659.000
II. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(131.554)	(131.554)
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2014	13.659.000	-	(131.554)	13.527.446
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(2.034.486)	(2.034.486)
II. Operaciones con los socios	-	-	-	-
Aumento de capital	4.650.401	-	-	4.650.401
III. Otras variaciones en el patrimonio neto	-	(131.554)	131.554	-
SALDO A 31 DE AGOSTO DE 2015	18.309.401	(131.554)	(2.034.486)	16.143.361

Las Notas 1 a 19 de las Notas explicativas adjuntas son parte integrante de los presentes Estados Financieros Intermedios del período de 8 meses finalizado el 31 de agosto de 2015.

P 

Estado de flujos de efectivo del período de 8 meses finalizado el 31 de agosto de 2015
(Expresado en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

	Período de 8 meses a 31 de agosto de 2015	Ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(2.034.486)	(131.554)
Ajustes del resultado	(336.737)	57.224
Ingresos por dividendos	(376.287)	-
Deterioro por inversiones en empresas del grupo	2.054.969	-
Ingresos por intereses	(93.823)	(13)
Gastos financieros	133.373	57.237
Cambios en el capital corriente	(42.493)	56.563
Deudores y otras cuentas a cobrar	(45.657)	(10.152)
Otros activos corrientes	(200)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	3.364	66.715
Otros pasivos corrientes	-	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	376.287	-
Pagos de intereses	-	-
Cobro de dividendos	376.287	-
Cobros de intereses	-	-
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación	17.540	(17.767)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Cobros por inversiones	176.400	-
Empresas del grupo y asociadas	176.400	-
Otros activos financieros	-	-
Pagos por inversiones	(4.297.869)	(4.677.036)
Empresas del grupo y asociadas	(4.297.869)	(4.668.000)
Otros activos financieros	-	(9.036)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(4.121.469)	(4.677.036)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	-
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	2.329.750	6.853.191
Emisión:		
Deudas con empresas del grupo y asociadas	2.333.462	6.853.191
Devolución y amortización:		
Deuda con empresas de grupo	(3.712)	-
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación	2.329.750	6.853.191
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(1.774.179)	2.158.388
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	2.158.388	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	384.209	2.158.388

Las Notas 1 a 19 de las Notas explicativas adjuntas son parte integrante de los presentes Estados Financieros Intermedios del período de 8 meses finalizado el 31 de agosto de 2015.

01- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) fue constituida mediante Escritura Pública el 25 de septiembre de 2014 y tiene su domicilio social y fiscal en c/ María de Molina, 37 bis, 28006, Madrid bajo la denominación social de Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L. Con fecha 7 de julio de 2015 la Sociedad cambió su denominación social por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

La Sociedad está incluida dentro del régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

La Sociedad tiene por objeto social:

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

Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. es la sociedad dominante del grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias poseyendo el 100% del capital de las sociedades que conforman el grupo y que son las siguientes:

- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.

02 – BASES DE PRESENTACIÓN

1. Imagen fiel:

Los Estados Financieros Intermedios, junto con sus notas explicativas, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de agosto de 2015, se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

Las cifras incluidas en estos Estados Financieros Intermedios están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

Adicionalmente los Administradores siguen su plan de actuación para cumplir con todos los requisitos mencionados en el artículo 4 y 5 de la ley 11/2009 de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), que culminará con la cotización en un mercado secundario organizado de los permitidos en dicha regulación.

Los presentes estados financieros intermedios han sido preparados como parte del conjunto de información financiera a presentar dentro del proceso de salida al MAB en el que se encuentra incurso la Sociedad.

2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

La preparación de los Estados Financieros Intermedios a 31 de agosto de 2015 exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

- *Valoración de instrumentos de patrimonio*

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

- *Impuesto sobre Sociedades*

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 1 de enero de 2015, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores solidarios realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

3. Agrupación de partidas:

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, reuniéndose los análisis requeridos en las notas explicativas.

4. Comparación de la información:

Los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2015 se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras a 31 de agosto de 2015, las correspondientes a los saldos a 31 de diciembre de 2014, debido a que la constitución de la Sociedad fue con fecha posterior a 31 de agosto de 2014. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al período comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de agosto de 2015, se presenta, a efectos comparativos con la información de 31 de diciembre de 2014.

5. Empresa en funcionamiento

A 31 de agosto de 2015, la Sociedad ha confirmado el apoyo financiero hacia sus sociedades participadas para que puedan hacer frente a todos sus pagos en los próximos 12 meses. Los administradores de la Sociedad consideran que, a partir de los flujos de caja esperados para los próximos 12 meses, la Sociedad no tendrá problemas para hacer frente a dicho apoyo financiero.

03. - APLICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

Reparto obligatorio de dividendos

Dada su inclusión en el régimen de SOCIMI y, tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus socios, 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).

04 – NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estos Estados Financieros intermedios a 31 de agosto de 2015 son los siguientes:

1. Activos financieros:

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

2. Pasivos financieros:

Débitos y partidas a pagar

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

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

3. Patrimonio neto:

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones sociales propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4. Impuesto sobre beneficios:

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera recuperar o pagar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un 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 base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando los tipos impositivos aprobados en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 1 de enero de 2015, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores solidarios realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

5. Reconocimiento de ingresos:

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

- Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, sino que se registran minorando el valor contable de la inversión. Los ingresos por intereses forman parte del importe neto de la cifra de negocios en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devengan en base a la consulta 546/09 del Instituto de Auditoría de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC).

- Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

6. Transacciones entre partes vinculadas:

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

7. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental:

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

05 – GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada en el ámbito de la Dirección Financiera y por las diferentes direcciones operativas competentes que identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por la Sociedad.

- *Riesgo de mercado*

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo.

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 para los pasivos que representan las posiciones más relevantes que soportan un interés.

- *Riesgo de crédito*

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

- *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 Dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la 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.

Estimación del valor razonable

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales 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.

El valor razonable de los instrumentos derivados contratados por la Sociedad se basa en el precio de cotización de instrumentos idénticos en un mercado activo.

06 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Análisis por categorías

A continuación se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos y pasivos financieros señaladas en la norma de registro y valoración novena, sin incluirse las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas.

	Créditos, derivados y otros lp		Total	
	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014
Préstamos y partidas a cobrar	10.074.687	24.036	10.074.687	24.036
Total Activos financieros a largo plazo	10.074.687	24.036	10.074.687	24.036

	Créditos, derivados y otros cp		Total	
	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014
Préstamos y partidas a cobrar	306.436	13	306.436	13
Total Activos financieros a corto plazo	306.436	13	306.436	13

	Créditos, derivados y otros lp		Total	
	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014
Débitos y partidas a pagar	10.471.201	6.853.000	10.471.201	6.853.000
Total Pasivos financieros a largo plazo	10.471.201	8.853.000	10.471.201	8.853.000

	Créditos, derivados y otros cp		Total	
	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014
Débitos y partidas a pagar	463.810	124.143	463.810	124.143
Total Pasivos financieros a corto plazo	463.810	124.143	463.810	124.143

Análisis por vencimientos,

	Activos Financieros						
	2016	2017	2018	2019	2020	Años post.	TOTAL
Inversiones en empresas de grupo y asociadas	306.436	-	-	-	-	10.060.701	10.367.137
Créditos a empresas	306.436	-	-	-	-	10.060.701	10.367.137
Inversiones financieras	-	-	-	-	-	13.986	13.986
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	13.986	13.986
TOTAL	306.436	-	-	-	-	10.074.687	10.381.123

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

	Pasivos Financieros						
	2016	2017	2018	2019	2020	Años post.	TOTAL
Deudas con empresas grupo y asociadas	393.731	-	-	-	-	10.471.201	10.864.932
Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar	70.079	-	-	-	-	-	70.079
Acreedores	44.960	-	-	-	-	-	44.960
Proveedores empresas del grupo	25.119	-	-	-	-	-	25.119
TOTAL	463.810	-	-	-	-	10.471.201	10.935.011

Los valores razonables de los débitos y partidas a pagar coinciden con los valores en libros.

07 – PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

La información relativa a las empresas del grupo a 31 de agosto de 2015 es la siguiente:

Nombre	% Participación directa	Capital	Resultado del ejercicio	Reservas y Resultados negativos ejercicios anteriores	Otras partidas de patrimonio neto	Total Patrimonio	Dividendos	Valor neto contable a 31 de agosto de 2015
Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	3.000.000	(12.777)	(261.503)	-	2.725.720	-	3.000.000
Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	8.559.000	514.569	98.595	-	9.172.164	269.699	8.559.000
Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	6.750.000	467.971	41.451	(494.482)	6.764.940	106.588	6.750.000
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	3.000	211.282	(12.407)	-	201.875	-	3.000
TOTAL								18.312.000

A 31 de diciembre de 2014 las participaciones en empresas del grupo eran las siguientes:

Nombre	% Participación directa	Capital	Resultado del ejercicio	Reservas y Resultados negativos ejercicios anteriores	Otras partidas de patrimonio neto	Total Patrimonio	Dividendos	Valor neto contable en la Sociedad a 31 de diciembre de 2014
Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	3.000.000	(256.959)	(4.544)	-	2.738.497	-	3.000.000
Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	8.559.000	374.581	(6.287)	-	8.927.294	-	8.559.000
Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	6.750.000	148.039	-	(630.400)	6.267.659	-	6.750.000
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	3.000	(12.407)	-	-	(9.407)	-	3.000
TOTAL								18.312.000

(*) Sociedades auditadas por PwC.

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Todas las sociedades participadas tienen como objeto social el arrendamiento de las oficinas de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias.

La sociedad Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U. se constituyó el 9 de septiembre de 2014. El 26 de septiembre de ese mismo año la sociedad adquirió el edificio situado en la calle María de Molina 37, bis, de Madrid, que registró como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. A 31 de agosto de 2015 los ingresos de dicha explotación ascendido a 284.982 euros, 302.620 euros al cierre del ejercicio anual 2014. Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 3.000.000 euros (Nota 9).

La sociedad Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U. se constituyó el 28 de noviembre de 2014. El 24 de enero de 2014 la sociedad adquirió el edificio situado en la calle Arturo Soria 125 de Madrid, que registró como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. A 31 de agosto de 2015 los ingresos de dicha explotación han ascendido a 993.999 euros, 1.351.801 euros al cierre del ejercicio anual 2014. Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 8.559.000 euros (Nota 9).

La sociedad Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U. se constituyó el 20 de mayo de 2014. El 22 de agosto del 2014 la sociedad adquirió el edificio situado Alcobendas (Madrid), que registró como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. A 31 de agosto de 2015 los ingresos de dicha explotación han ascendido a 1.408.679 euros, 561.899 euros al cierre del ejercicio anual 2014. Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad adquirió el 31% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 2.100.000 euros (Nota 9).

Posteriormente, con fecha 16 de diciembre de 2014, la Sociedad, como socio único de Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U, acordó la ampliación de capital de dicha sociedad en un importe de 4.650.000 euros que suscribió y desembolsó totalmente. Para ello recibió un préstamo de sus socios (Nota 8). A 31 de agosto de 2015 la Sociedad posee el 100% de las participaciones de esta sociedad.

La sociedad Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U. se constituyó el 26 de septiembre de 2014 con un capital social de 3.000 euros. Con fecha 20 de febrero de 2015, la Sociedad adquirió el complejo "Cityparq Ronda de Dalt" situado en la Carretera de Hospitalet nº 147-149, de Cornellá de Llobregat, provincia de Barcelona, que registró como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. Los ingresos de dicha explotación, durante el período comprendido entre la adquisición y el 31 de agosto de 2015 han ascendido a 445.766 euros.

Con fecha 30 de junio de 2015, la Sociedad recibe dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2014 por parte de sus sociedades participadas Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., por 269.699 y 106.588 euros respectivamente (Nota 13).

A 31 de agosto de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no ha registrado ninguna corrección valorativa sobre sus participaciones en empresas del grupo.

La Sociedad, como parte de su proceso de salida al MAB ha encargado su valoración como sociedad a un experto independiente a 31 de agosto de 2015. Los Administradores de la Sociedad han tenido en cuenta las estimaciones de las valoraciones de las inversiones que la Sociedad mantiene a 31 de agosto de 2015 incluidas en la valoración general de la Sociedad con el objeto de revisar el valor de sus inversiones. En la tabla siguiente, se encuentra la valoración individual de cada inversión tenida en cuenta por los administradores de la Sociedad junto con la corrección valorativa registrada a 31 de agosto de 2015 como consecuencia del proceso de valoración:

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

<u>Sociedad participada</u>	<u>Inversión en patrimonio</u>	<u>Créditos a empresas del grupo a largo plazo</u>	<u>Inversión total</u>	<u>Valoración a 31 de agosto de 2015</u>	<u>Deterioro a 31 de agosto de 2015</u>
Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.A.U.	3.000.000	596.000	3.596.000	3.324.577	(271.423)
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.A.U.	8.559.000	763.640	9.322.640	8.333.229	(989.411)
Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.A.U.	6.750.000	4.400.000	11.150.000	10.355.865	(794.135)
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.A.U.	3.000	4.301.061	4.304.061	7.062.993	-
	18.312.000	10.060.701	28.372.701	29.076.664	(2.054.969)

Las hipótesis clave utilizadas para el cálculo del valor en uso a 31 de agosto de 2015 son las siguientes:

- Ocupación de los inmuebles y características del entorno donde se sitúan los inmuebles.
- Proyección de las rentas de los años restantes de arrendamiento más su valor terminal
- Tasa de descuento entre el 6% y el 7,5%, dependiendo de cada sociedad participada.

Los Administradores de la Sociedad, de acuerdo a estas hipótesis que han sido muy conservadoras, han registrado un deterioro sobre las inversiones en empresas del grupo a 31 de agosto de 2015 por importe de 2.054.969 euros (Nota 8).

Un incremento en las tasas de descuento de 1% supondría una pérdida adicional por deterioro de 2.100 miles de euros.

08 – CRÉDITOS Y PARTIDAS A COBRAR

A continuación mostramos el detalle de los Créditos y partidas a cobrar a largo y corto plazo a 31 de agosto de 2015:

	<u>31 de agosto de 2015</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>
Inversiones financieras a largo plazo	13.986	9.036
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10.060.701	15.000
Total Activos financieros a largo plazo	10.074.687	24.036
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	306.436	13
Otros créditos con las Administraciones Públicas	55.809	10.152
Total Activos financieros a corto plazo	362.245	10.165

Inversiones financieras a largo plazo

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad prestó garantías en concepto de fianzas por importe de 9.036 euros. Adicionalmente, con origen en el contrato de arrendamiento firmado entre la Sociedad y su sociedad participada Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., estas fianzas se han visto incrementadas en 4.950 euros en 2015.

Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad concedió un préstamo a la empresa del grupo Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. por importe de 15.000 euros, con vencimiento en 2024. Este préstamo devenga intereses a favor de la Sociedad a un tipo de fijo del 3,5%, el cual devengó unos intereses a 31 de diciembre de 2014 por importe de 13 euros, que se encuentran pendientes de pago y registrados en el activo corriente.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Adicionalmente, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de agosto de 2015 la Sociedad ha otorgado a las distintas compañías del grupo los siguientes préstamos:

- A Jaba Inversiones inmobiliarias, S.L.U. le ha concedido un préstamo por importe de 35.000 euros con fecha 20 de enero de 2015 a un tipo de interés de 5,25% y vencimiento en 2025. Con fecha 11 de marzo de 2015 se amortizaron 4.000 euros de este préstamo. Con fecha 20 de abril de 2015 se ha suscrito un nuevo préstamo por importe de 5.000 bajo las mismas características que el anterior. A 20 de mayo de 2015, se ha amortizado este último. Por tanto, a 31 de agosto de 2015, el saldo pendiente asciende a 31.000 euros. Estos préstamos han devengado unos intereses de 1.045 euros, registrados en el corto plazo.
- A Jaba II Inversiones inmobiliarias, S.L.U. le ha concedido un préstamo por importe de 150.000 euros con fecha el 17 de marzo de 2015 a un tipo de interés de 4,3% y vencimiento en 2025. Con fecha 20 de abril de 2015 se ha suscrito un nuevo préstamo por importe de 70.000 bajo las mismas características que el anterior, el cual ha sido amortizado con fecha 16 de junio de 2015. Por tanto, a 31 de agosto de 2015, el saldo pendiente asciende a 150.000 euros. Estos préstamos han devengado unos intereses de 3.421 euros, registrados en el corto plazo.
- A Jaba IV Inversiones inmobiliarias, S.L.U., con fecha 20 de febrero de 2015 le ha concedido un nuevo préstamo por importe de 1.999.400 euros, a un tipo de interés del 3,5% y vencimiento en el año 2025. A 6 de marzo de 2015, se amortizaron 45.900 euros de este préstamo. El 17 de marzo de 2015, la Sociedad le ha otorgado un nuevo préstamo por importe de 220.000 euros, del cual, con fecha 22 de julio de 2015 se amortizaron 50.000 euros. Finalmente, a 11 de agosto de 2015, se ha concedido un nuevo préstamo por importe 1.802.561 euros, bajo las mismas condiciones que el primero. Así, a 31 de agosto de 2015 ascienden a 3.941.061 euros. Estos préstamos han devengado unos intereses de 43.165 euros, registrados en el corto plazo.

Asimismo, con fecha 20 de abril de 2015 la Sociedad otorgó un préstamo a la sociedad Company Iqbal Petroleum, S.L., por importe de 1.500 euros y tipo de interés 4,5% que fue amortizado con fecha 28 de agosto de 2015. Este préstamo ha devengado unos intereses de 24 euros en el ejercicio, registrados en el corto plazo.

Adicionalmente a estos préstamos otorgados por la Sociedad, con fecha 15 de junio de 2015, la Sociedad recibe a su favor la cesión en la posición contractual de los créditos que el accionista D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri había otorgado a las sociedades participadas por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., así como de los intereses devengados por los mismos hasta dicha fecha. Estos préstamos tienen las siguientes características:

- Préstamos otorgados entre 2014 y 2015 a Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. a un tipo de interés de 5,25%, cuyo saldo a 31 de agosto asciende a 565.000 euros y cuyos intereses devengados desde el 15 de junio de 2015, fecha de la cesión de créditos, hasta el 31 de agosto de 2015 ascienden a 6.258 euros.
- Préstamos otorgados entre 2014 y 2015 a Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. a un tipo de interés de 4,3%, cuyo saldo a 31 de agosto asciende a 613.640 euros y cuyos intereses devengados desde el 15 de junio de 2015 hasta el 31 de agosto de 2015 ascienden a 5.566 euros.
- Préstamos otorgados entre 2014 y 2015 a Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. a un tipo de interés de 4,42%, cuyo saldo a 31 de agosto asciende a 4.400.000 euros y cuyos intereses devengados desde el 15 de junio de 2015 hasta el 31 de agosto de 2015 ascienden a 34.344 euros.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

- Préstamo participativo otorgado el 18 de noviembre de 2014 a Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. a un tipo de interés del 3,5%, condicionados a la obtención de beneficios por parte de la prestataria, por importe de 360.000 euros y con un vencimiento de 5 años. La compañía, en el ejercicio 2014 no obtuvo beneficios, por lo que no se generaron intereses por este préstamo.

A 31 de agosto de 2015, la Sociedad ha registrado un deterioro de 2.136.472 euros sobre el total de las inversiones en empresas del grupo como consecuencia de la valoración de los negocios realizada (Nota 7).

El valor razonable de estos créditos no difiere significativamente de su valor en libros.

Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo

Este epígrafe recoge las cuentas a cobrar, tanto por cuentas corrientes con los Socios y Administradores, las cuales ascienden a 14.411 euros a 31 de agosto de 2015 (0 euros a 31 de diciembre de 2014); como por los intereses a cobrar por los préstamos otorgados a empresas del grupo (292.025 euros a 31 de agosto de 2015),

Por la parte de los intereses a cobrar, se incluyen por una parte, los intereses devengados por los préstamos otorgados por D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri a las sociedades Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y cedidos con fecha 15 de junio de 2015 a la Sociedad. Estos intereses, no devengados por la Sociedad se reparten como se desglosa a continuación:

- Los importes a cobrar por parte de Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. ascienden a 23.331 euros con origen en los intereses devengados por ésta en 2014, y 13.289 euros por los intereses devengados con D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri entre el 1 de enero de 2015 y la fecha de cesión del crédito, 15 de junio de 2015.
- Los importes a cobrar por parte de Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. ascienden a 15.050 euros con origen en los intereses devengados por ésta en 2014, y 11.537 euros por los intereses devengados con D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri entre el 1 de enero de 2015 y la fecha de cesión del crédito, 15 de junio de 2015.
- Los importes a cobrar por parte de Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. ascienden a 60.944 euros con origen en los intereses devengados por ésta en 2014, y 74.041 euros por los intereses devengados con D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri entre el 1 de enero de 2015 y la fecha de cesión del crédito, 15 de junio de 2015.

El resto de los intereses pendientes de cobro se describen en el apartado anterior y se corresponden con los devengados por los préstamos otorgados por la sociedad desde el inicio a sus sociedades participadas.

Otros créditos con las Administraciones Públicas

La Sociedad, a 31 de agosto de 2015 tiene un saldo deudor con las Administraciones Públicas por el IVA soportado por importe de 55.809 euros (10.152 euros en 2014).

09 - FONDOS PROPIOS

La Sociedad se constituyó el 25 de septiembre de 2014 con un capital social de 13.659.000 euros representado por 13.659.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Dicho capital social se suscribió y desembolsó totalmente a la fecha de constitución.

El capital social se desembolsó por medio de la aportación por los socios de participaciones de las sociedades del grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias. Las participaciones aportadas son las siguientes:

- 3.000.000 de participaciones 1 euro de valor nominal cada una de la sociedad Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.
- 8.559.000 de participaciones 1 euro de valor nominal cada una de la sociedad Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.
- 2.100.000 de participaciones 1 euro de valor nominal cada una de la sociedad Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.

A 31 de diciembre de 2014 el Capital Social de la Sociedad ascendía a 13.659.000 euros representado por 13.659.000 participaciones de 1 euro de valor nominal.

Con fecha 13 de enero de 2015 se ha ampliado el Capital Social de la Sociedad en 4.650.401 euros representados por 4.650.401 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Dicha ampliación de Capital Social ha sido totalmente asumida y desembolsada mediante la compensación de créditos que los socios ostentaban contra la Sociedad (ver nota 11).

Así, a 31 de agosto de 2015 el Capital Social de la Sociedad asciende a 18.309.401 euros representado por 18.309.401 participaciones de 1 euro de valor nominal.

A 31 de agosto de 2015 los Socios de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. son:

	<u>% de participación</u>
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	11%
D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	89%

Reserva legal

La reserva legal ha de ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

La Sociedad no ha obtenido beneficios para poder dotar la reserva legal.

10 – DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2014 que, con fecha 30 de junio de 2015, aprobó la Junta General fue la siguiente:

Base de reparto	31.12.2014
Pérdidas y ganancias	(131.554)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(131.554)

11 – PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A PAGAR

El detalle de este epígrafe a 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014
Débitos y partidas a pagar a largo plazo	10.471.201	6.853.000
Deudas con empresas del grupo	10.471.201	6.853.000
Débitos y partidas a pagar a corto plazo	463.810	124.143
Deudas a corto plazo con empresas del grupo	393.731	57.428
Acreeedores	44.960	66.715
Proveedores empresas del grupo	25.119	-
TOTAL DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR	10.935.011	6.977.143

Deudas con empresas del grupo a largo plazo

La Sociedad recibió en el ejercicio 2014 varios préstamos por parte de uno de los socios (D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri). El importe total de dichos préstamos a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 6.853.000 euros, y todos ellos con vencimiento en 2024 y tipo de interés del 4,42%. Con fecha 13 de enero de 2015, como parte de la operación de ampliación de Capital Social, se capitalizaron 4.650.000 euros de estos préstamos.

Adicionalmente, con fecha 26 de septiembre de 2014, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri concedió un préstamo por importe 401 euros, con un vencimiento de 10 años, a un tipo de interés del 4,42% y carencia de 6 meses en el pago de los mismos. Por esta razón, durante el ejercicio 2014, este préstamo no devengó intereses. A fecha 13 de enero de 2015 este préstamo fue capitalizado como parte de la operación de ampliación de capital (ver nota 9).

Durante el ejercicio 2015, D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri ha otorgado a la Sociedad nuevos préstamos. Con fecha 20 de febrero de 2015 se ha firmado un préstamo por importe de 27.000 euros; el 17 de marzo de 2015, otro por importe de 500.000 euros y con el 11 de agosto de 2015 se ha suscrito un nuevo préstamo por importe de 1.802.561 euros. Todos estos préstamos han sido contratados al tipo de interés del 4,42% y con vencimiento en el año 2025.

Dichos préstamos han devengado un tipo de interés de un 4,42%, ascendiendo los intereses devengados a 31 de agosto de 2015 a 87.186 euros (57.237 euros a 31 de diciembre de 2014).

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Adicionalmente, con fecha 5 de marzo de 2015 la Sociedad recibió un préstamo por parte de la sociedad Company Iqbal Petroleum, S.L., por importe de 3.500 euros y tipo de interés 4,42% que fue amortizado con fecha 20 de abril de 2015. Este préstamo ha devengado unos intereses de 19 euros en el ejercicio.

Adicionalmente, con fecha 15 de junio de 2015 la Sociedad recibe a su favor la cesión en la posición contractual de los créditos que el accionista D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri había otorgado a las sociedades participadas por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., así como de los intereses devengados por los mismos hasta dicha fecha. Estos préstamos tienen las siguientes características (Ver nota 8):

- Préstamos otorgados entre 2014 y 2015 a Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. a un tipo de interés de 5,25%, cuyo saldo a 31 de agosto asciende a 565.000 euros.
- Préstamos otorgados entre 2014 y 2015 a Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. a un tipo de interés de 4,3%, cuyo saldo a 31 de agosto asciende a 613.640 euros.
- Préstamos otorgados entre 2014 y 2015 a Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. a un tipo de interés de 4,42%, cuyo saldo a 31 de agosto asciende a 4.400.000 euros.
- Préstamo participativo otorgado el 18 de noviembre de 2014 a Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. a un tipo de interés del 3,5%, condicionados a la obtención de beneficios por parte de la prestataria, por importe de 360.000 euros y con un vencimiento de 5 años. La compañía, en el ejercicio 2014 no obtuvo beneficios, por lo que no se generaron intereses por este préstamo.

Deudas con empresas del grupo a corto plazo

La Sociedad tiene registrado en el corto plazo los intereses devengados por los préstamos recibidos por importe de 388.781 euros, que están pendientes de pago a 31 de agosto de 2015 (57.237 euros a 31 de diciembre de 2014), entre los cuales están registrados los gastos a pagar al socio D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri con motivo de la cesión de los créditos otorgados por ésta al resto de sociedades del grupo, por importe de 255.408 euros y los devengados por préstamos recibidos por la Sociedad por importe de 133.373 euros (Nota 14). Adicionalmente, a 31 de agosto de 2015 la Sociedad tiene pendientes de pago las fianzas establecidas por contrato a su entidad participada Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. por importe de 4.950 euros (Nota 8).

Proveedores empresas del grupo

A 31 de agosto de 2015, la Sociedad tiene 25.119 euros pendientes de pago a Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., en concepto del arrendamiento de la entreplanta.

12 - SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente han de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades a 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	31 de agosto de 2015
Resultado antes de impuestos	(2.115.989)
Diferencias permanentes	53.498
Diferencias temporarias	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-
Base imponible (resultado fiscal)	(2.062.491)

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, y al que la Sociedad se acogió con fecha 30 de septiembre de 2014; el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2015 ni en 2014; y las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 0 euros (0 euros en 2014).

A 31 de agosto de 2015, la Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables y que se han presentado desde su constitución.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores Solidarios consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a los Estados Financieros Intermedios.

13 - INGRESOS Y GASTOS

Importe neto de la cifra de negocios

	Período de 8 meses a 31 de agosto de 2015	Ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014
Ingresos por dividendos (Nota 7)	376.287	-
Ingresos por intereses (Notas 8 y 14)	93.823	13
Total Importe neto de la cifra de negocios	470.110	13

Los ingresos por dividendos son los dividendos recibidos en 2015 con cargo al resultado del ejercicio 2014 por parte de las sociedades de grupo Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., por 269.699 y 106.588 euros respectivamente.

En cuanto al ingreso por intereses, son los intereses devengados, tanto por los préstamos concedidos a empresas del grupo por la Sociedad, como por los préstamos que, desde 15 de junio de 2015, la Sociedad tiene cedido el crédito por parte de su socio D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri (Nota 8).

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Otros Gastos de explotación

	Período de 8 meses a 31 de agosto de 2015	Ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014
Arrendamientos y cánones	25.119	-
Reparaciones y Conservación	152.893	-
Servicios Profesionales Independientes	60.547	66.153
Primas de seguros	145	46
Servicios bancarios y similares	412	
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	10.996	8.131
Suministros	2.146	-
Otros servicios	53.498	-
Otros gastos por gestión corriente	1.298	-
Total Otros Gastos de explotación	307.054	74.330

Dentro del epígrafe arrendamientos y cánones se registra el gasto por el alquiler, entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de agosto de 2015, de la entreplanta del edificio donde la Sociedad tiene su denominación social y propiedad de su participada Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. Así, el gasto por reparaciones y conservación recoge los gastos incurridos para la acomodación.

En el epígrafe de servicios profesionales independientes, se incluyen los gastos de asesoría contable y de gestión que la sociedad tiene contratados.

Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal a 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014:

	Período de 8 meses a 31 de agosto de 2015	Ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014
Sueldos y salarios	(6.877)	-
Seguridad Social	(2.324)	-
Total Gastos de personal	(9.201)	-

Resultado financiero

El desglose del Resultado financiero a 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014:

	Período de 8 meses a 31 de agosto de 2015	Ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014
Gastos financieros	(133.373)	(57.237)
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Notas 11 y 14)	(133.373)	(57.237)
Resultado financiero	(133.373)	(57.237)

14 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

- Socios de la sociedad, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri y D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri.
- Los Administradores Solidarios y personal directivo de la Sociedad y su familia cercana. El término "administrador" significa un miembro del Consejo de Administración; el término "personal directivo" es todo miembro de la alta Dirección la Sociedad. La dirección efectiva de la Sociedad se lleva a cabo por los Administradores Solidarios, que no han percibido remuneración alguna de la Sociedad.
- Las sociedades que componen el grupo Jaba (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.).

El detalle de las transacciones con partes vinculadas 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Período de 8 meses a 31 de agosto de 2015	Ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014
Arrendamientos y cánones (Nota 13)	(25.119)	-
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	(25.119)	-
Ingresos empresas del grupo y asociadas (Nota 13)	470.110	13
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	7.303	-
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	278.686	-
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	140.932	-
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	43.165	13
- Company Iqbal Petroleum, S.L.	24	-
Gastos financieros con empresas del grupo y asociadas (Nota 11)	(133.373)	(52.237)
- Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	(133.354)	(52.237)
- Company Iqbal Petroleum, S.L.	(19)	-

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

El detalle de los saldos con partes vinculadas a 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014
Inversiones financieras a largo plazo	4.950	-
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	4.950	-
Créditos empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 8)	10.060.701	15.000
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	596.000	-
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	763.640	-
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	4.400.000	-
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	4.301.061	15.000
Créditos empresas del grupo y asociadas a corto plazo	306.436	13
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	43.923	-
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	35.574	-
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	169.328	-
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	43.178	13
- Cuenta corriente con socios y administradores	14.433	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 11)	(10.471.201)	(6.853.000)
- Tawfiq Shaker Khader Fakhouri.	(10.471.201)	(6.853.000)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 11)	(393.731)	(57.428)
- Tawfiq Shaker Khader Fakhouri.	(388.781)	(57.428)
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	(4.950)	-
Proveedores empresas del grupo (Nota 11)	(25.119)	-
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	(25.119)	-

Todas las operaciones realizadas con empresas del grupo se han realizado en condiciones normales de mercado.

15 – ADMINISTRADORES SOLIDARIOS Y ALTA DIRECCIÓN

Retribuciones a los Administradores Solidarios

La Sociedad no tiene alta dirección. Durante el ejercicio 2014 los administradores solidarios no percibieron retribución alguna por su cargo. Durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de agosto de 2015, los Administradores han recibido 29.029.90 euros en concepto de retribución.

La Sociedad no ha contraído obligación alguna en materia de pensiones o seguros de vida con respecto a los Administradores Solidarios.

Los Administradores Solidarios 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 ejercitar.

16 - COMPROMISOS

A 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no tenía avales prestados a terceros.

A 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no tiene contraídos compromisos con terceros.

17 - OTRA INFORMACIÓN

El número medio de personas empleadas durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014
Administración	1	-
Total	1	-

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	31 de agosto de 2015		31 de diciembre de 2014	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Administración	-	1	-	-
Total	-	1	-	-

18 - EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012

- 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.

No es de aplicación.

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

La Sociedad no ha distribuido dividendos.

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

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas (Nota 9).

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

No es de aplicación.

- 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

La Sociedad no dispone de inmuebles destinados al arrendamiento. No obstante, sus participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs a 31 de agosto de 2015 son las siguientes:

Sociedad	% Participación	Localización del inmueble	Fecha de adquisición
Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	100%	Calle María de Molina 37 Bis, Madrid	26 de septiembre de 2013
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	100%	Calle Arturo Soria, 125, Madrid	24 de enero de 2014
Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	100%	Calle Sepúlveda, 17, Alcobendas (Madrid)	22 de agosto de 2014
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	100%	Carretera de Hospitalet nº 147-149, de Cornellá de Llobregat (Barcelona)	20 de febrero de 2015

- 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.

19 - HECHOS POSTERIORES

Con fecha 8 de septiembre de 2015 la Sociedad ha concedido un nuevo préstamo a la sociedad participada Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. por importe de 500.000 euros, cuyas condiciones aún no están definidas a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios. Asimismo, con fecha 11 de septiembre, la Sociedad ha concedido un préstamo a su socio D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri por importe de 500.000 euros.

Con fecha 4 de septiembre de 2015, la sociedad participada Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. ha amortizado anticipadamente un importe de 1.535.378 euros de los préstamos que estaban vigentes a 31 de agosto de 2015.

Con posterioridad al 31 de agosto de 2015 y hasta la fecha de preparación por parte de los Administradores de los estados financieros intermedios de la Sociedad no se han puesto de manifiesto ningún hecho o acontecimiento que pueda afectar significativamente a los presentes estados financieros intermedios del período de 8 meses finalizado a 31 de agosto de 2015, fuera de los explicados anteriormente.

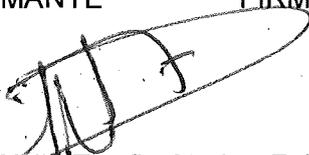
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Preparación de los Estados financieros intermedios para el periodo de 8 meses finalizado el 31 de agosto de 2015

Los Administradores Solidarios de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en fecha 9 de noviembre de 2015, preparan los Estados financieros intermedios para el período de 8 meses finalizado el 31 de agosto de 2015, los cuales se componen del Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y las Notas explicativas.

FIRMANTE

FIRMA



D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri
Administrador Solidario

P

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada sobre estados financieros
intermedios consolidados a 31 de agosto de 2015

... 100 ...



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. por encargo de los administradores solidarios:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (en adelante la sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de agosto de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas correspondientes al periodo de ocho meses terminado en dicha fecha. Los administradores solidarios de la sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios consolidados de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia completa. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado 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 al personal responsable 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 que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2015 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea para la preparación de estados financieros intermedios.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.


Iñaki Goñiena Basualdu

18 de noviembre de 2015

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, P^o de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

一
二
三
四
五
六
七
八
九
十
十一
十二
十三
十四
十五
十六
十七
十八
十九
二十
二十一
二十二
二十三
二十四
二十五
二十六
二十七
二十八
二十九
三十
三十一
三十二
三十三
三十四
三十五
三十六
三十七
三十八
三十九
四十
四十一
四十二
四十三
四十四
四十五
四十六
四十七
四十八
四十九
五十
五十一
五十二
五十三
五十四
五十五
五十六
五十七
五十八
五十九
六十
六十一
六十二
六十三
六十四
六十五
六十六
六十七
六十八
六十九
七十
七十一
七十二
七十三
七十四
七十五
七十六
七十七
七十八
七十九
八十
八十一
八十二
八十三
八十四
八十五
八十六
八十七
八十八
八十九
九十
九十一
九十二
九十三
九十四
九十五
九十六
九十七
九十八
九十九
一百

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS BAJO NIIF
AL 31 DE AGOSTO DE 2015**

**E INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 31 DE
AGOSTO DE 2015**

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO
A 31 DE AGOSTO DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en Euros)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ACTIVO	Notas	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014
Activo No Corriente		50.625.505	48.453.201
Inversiones inmobiliarias	8	50.219.751	47.591.830
Créditos a empresas vinculadas	7,8	-	850.000
Inversiones financieras a largo plazo	7,8	403.806	9.423
Activos por impuesto diferido	12	1.948	1.948
Activo Corriente		3.241.098	4.109.870
Anticipo de proveedores		710	360.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		243.040	606.827
Clientes	7,8	477	185.658
Deudores varios	7,8	186.422	429.354
Otros créditos con las Administraciones públicas		56.141	11.815
Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo	7,8	46.538	48.919
Créditos a empresas vinculadas corto plazo		-	7.734
Cuenta corriente con socios y administradores		46.538	41.185
Periodificaciones a corto plazo		200	7.922
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.950.610	3.086.202
TOTAL ACTIVO		53.866.603	52.563.071
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014
Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		16.114.695	13.310.716
Fondos propios	9	16.609.177	13.941.116
Capital		18.309.401	13.659.000
Reservas de consolidación		413.669	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(131.554)	-
Resultado del ejercicio		(1.982.339)	282.116
Ajustes por cambios de valor:	10	(494.482)	(630.400)
Operaciones de cobertura		(494.482)	(630.400)
Pasivo No Corriente		32.653.874	36.188.324
Deudas a largo plazo		22.182.673	23.400.184
Deudas con entidades de crédito	7,10	21.193.922	22.667.215
Derivados	7,10	494.482	630.400
Otras deudas a largo plazo	7,11	494.269	102.569
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	7,10	-	3.000
Deudas con socios y administradores a largo plazo	7,10	10.471.201	12.785.140
Pasivo Corriente		5.098.034	3.064.031
Deudas a corto plazo		4.248.351	2.501.186
Deuda con entidades de crédito	7,10	2.503.351	2.501.186
Otras deudas a corto plazo	7,11	1.745.000	-
Deudas con socios y administradores a corto plazo	7,10	388.780	156.753
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		460.903	406.092
Acreedores varios	7,11	165.494	230.837
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	171.159	175.255
Anticipo de clientes	7,11	124.250	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		53.866.603	52.563.071

Las Notas 1 a 19 de las notas explicativas forman parte de los estados financieros intermedios al 31 de agosto de 2015.

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE 8 MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en Euros)

	Notas	Período de 8 meses al 31 de agosto de 2015	Ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014
ACTIVIDADES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	13	3.113.018	1.018.854
Gastos de administración	13	(876.440)	(452.253)
Servicios exteriores		(721.730)	(357.627)
Tributos		(153.390)	(94.626)
Otros gastos de gestión corriente		(1.320)	-
Gastos de personal		(11.300)	-
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(414.500)	(128.454)
Deterioro de inversiones inmobiliarias	6	(2.807.580)	-
Otros resultados		6.839	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(989.963)	438.147
Ingresos financieros	13	9.955	8.582
Gastos financieros	13	(1.002.331)	(420.473)
RESULTADO FINANCIERO		(992.376)	(411.891)
Diferencia negativa de consolidación	5	-	257.746
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.982.339)	284.002
Impuestos sobre las ganancias	12		(1.886)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.982.339)	282.116
Beneficio en euros por acción básico y diluido de actividades continuadas atribuible a los accionistas		(0,11)	0,020

Las Notas 1 a 19 de las notas explicativas forman parte de los estados financieros intermedios al 31 de agosto de 2015

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO
DE 8 MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(Expresado en Euros)

	Nota	Periodo de 8 meses al 31 de agosto de 2015	Ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014
Beneficio del ejercicio		(1.982.339)	282.116
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Ganancias por revalorización de edificios y terrenos		-	-
Recálculo de valoraciones por obligaciones por prestaciones post-empleo		-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados		135.918	(630.400)
Cobertura de flujos de efectivo	10	135.918	(630.400)
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		135.918	(630.400)
Resultado global total del ejercicio		(1.846.521)	(348.284)
Atribuible a:			
- Propietarios de la dominante		(1.846.521)	(348.284)
- Participaciones no dominantes		-	-
Resultado global total del ejercicio		(1.846.521)	(348.284)
Resultado global total atribuible a los accionistas de capital:			
- Actividades que continúan		(1.846.521)	(348.284)
- Actividades interrumpidas		-	-

Las Notas 1 a 19 de las notas explicativas forman parte de los estados financieros intermedios al 31 de agosto de 2015.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE 8 MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(Expresado en Euros)

	Capital	Resultado negativo ejercicios anteriores	Reservas consolidación	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio Neto
SALDO AL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014	13.659.000	-	-	-	-	13.659.000
Resultado del ejercicio	-	-	-	282.116	-	282.116
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	(630.400)	(630.400)
Resultado global del ejercicio	-	-	-	282.116	(630.400)	(348.284)
Valor de los servicios de los empleados	-	-	-	-	-	-
Crédito fiscal relacionado con el plan de opciones sobre acciones	-	-	-	-	-	-
Ingresos de acciones emitidas	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	13.659.000	-	-	282.116	(630.400)	13.310.716
Resultado del ejercicio	-	-	-	(1.982.339)	-	(1.982.339)
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	135.918	135.918
Resultado global del ejercicio	-	-	-	(1.982.339)	135.918	(1.846.521)
Valor de los servicios de los empleados	-	-	-	-	-	-
Crédito fiscal relacionado con el plan de opciones sobre acciones	-	-	-	-	-	-
Ingresos de acciones emitidas	4.650.401	-	-	-	-	4.650.401
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	4.650.401	-	-	-	-	4.650.401
Distribución del resultado	-	(131.554)	413.669	(282.116)	-	(1)
SALDO AL 31 DE AGOSTO DE 2015	18.309.401	(131.554)	413.669	(1.982.339)	(494.482)	16.114.695

Las Notas 1 a 19 de las notas explicativas forman parte de los estados financieros intermedios al 31 de agosto de 2015.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE
8 MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2015**

**JABA | INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(Expresado en Euros)**

	Período de 8 meses al 31 de agosto de 2015	Ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014
Flujos de efectivo de actividades de explotación		
Beneficio del ejercicio antes de impuestos	(1.982.339)	284.002
Ajustes por:		
- Amortización de inversiones inmobiliarias	414.500	128.454
- Deterioro de inversiones inmobiliarias	2.807.580	
- Ingresos financieros	(9.955)	(8.582)
- Gastos financieros	1.002.331	420.473
- Diferencia negativa de consolidación	-	(257.746)
Variaciones en capital circulante (excluidos los efectos de la adquisición y diferencias de cambio en consolidación):		
- Clientes y otras cuentas a cobrar	730.799	(583.109)
- Proveedores y otras cuentas a pagar	55.183	304.734
Efectivo generado por las operaciones	3.017.727	288.226
Intereses pagados	(769.865)	(324.855)
Impuestos pagados	-	-
Efectivo neto generado por actividades de explotación	2.247.862	(36.629)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Adquisición de dependiente, neta de efectivo adquirido	-	1.117.369
Adquisiciones de inmovilizado material	(5.850.001)	-
Ingresos procedentes de la venta de inmovilizado material	-	-
Adquisiciones de activos intangibles	-	-
Adquisición de activos financieros	(394.383)	(9.423)
Ingresos por venta de activos financieros disponibles para la venta	-	-
Préstamos concedidos a partes vinculadas	-	(51.258)
Reembolsos de préstamos recibidos de partes vinculadas	852.381	-
Intereses recibidos	9.955	-
Dividendos recibidos	-	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(5.382.048)	1.056.688
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
Ingresos por la emisión de acciones ordinarias	-	-
Adquisición de acciones propias	-	-
Ingresos por la emisión de bonos convertibles	-	-
Ingresos por la emisión de acciones preferentes amortizables	-	-
Ingresos por recursos ajenos	4.475.327	2.607.420
Reembolso de recursos ajenos	(1.476.733)	(541.277)
Dividendos pagados a propietarios de la dominante	-	-
Dividendos pagados a los tenedores de acciones convertibles preferentes	-	-
Adquisición de participación en una dependiente	-	-
Venta de participación en una dependiente	-	-
Dividendos pagados a participaciones no dominantes	-	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	2.998.594	2.066.143
(Disminución)/aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(135.592)	3.086.202
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	3.086.202	-
Ganancias por diferencias de cambio en efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	2.950.610	3.086.202

Las Notas 1 a 19 de las notas explicativas forman parte de los estados financieros intermedios al 31 de agosto de 2015.

1- ACTIVIDAD

La sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L. (en adelante, la Sociedad o la Sociedad dominante), a que se refiere la presente memoria consolidada fue constituida mediante Escritura Pública el 25 de septiembre de 2014 y tiene su domicilio social y fiscal en c/ María de Molina, 37 bis, 28006, Madrid.

La Sociedad dominante 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.

Sociedades dependientes:

Jaba I Inversiones Inmobiliarias S.L. es la sociedad dominante del grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias (en adelante el Grupo) poseyendo el 100% del capital de las sociedades que conforman el grupo y que son las siguientes:

- Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., constituida el 9 de septiembre de 2013.
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., constituida el 28 de noviembre de 2013.
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., constituida el 20 de mayo de 2014.
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., constituida el 26 de septiembre de 2014.

La sociedad Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U. se constituyó el 9 de septiembre de 2013. El 26 de septiembre de ese mismo año la sociedad adquirió el edificio situado en la calle María de Molina 37, bis, de Madrid, que registró como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 3.000.000 euros.

La sociedad Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. se constituyó el 28 de noviembre de 2013. El 24 de enero de 2014 la sociedad ha adquirido el edificio situado en la calle Arturo Soria, 125 de Madrid, que ha registrado como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 8.559.000 euros.

La sociedad Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. se ha constituido el 20 de mayo de 2014. El 22 de agosto del 2014 la sociedad ha adquirido el edificio situado Alcobendas (Madrid), que ha registrado como inversión inmobiliaria y que explota como arrendamiento de oficinas. Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad dominante adquirió el 31% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 2.100.000 euros.

Posteriormente, con fecha 16 de diciembre de 2014, la Sociedad, como socio único de Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. acordó la ampliación de capital de dicha sociedad en un importe de 4.650.000 euros, que suscribió y desembolsó totalmente. Para el desembolso de esta ampliación de capital, la Sociedad recibió un préstamo de sus socios. A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad dominante posee el 100% de las participaciones de esta sociedad.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La sociedad Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. se constituyó el 26 de septiembre de 2014 con un capital social de 3.000 euros. La actividad de la sociedad ha comenzado durante el ejercicio 2015 tras la adquisición de un complejo comercial (Nota 6).

Todas las sociedades dependientes tienen como objeto social la compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes inmobiliarios por cuenta propia, incluidos el estudio, preparación, promoción, desarrollo y ejecución de todo tipo de negocios inmobiliarios, así como la promoción, urbanización, construcción y venta de los mismos. La principal actividad desarrollada por las sociedades dependientes es la tenencia y explotación de edificios de oficinas.

Las sociedades dependientes, al cumplir los requisitos establecidos en la ley 11/2009, modificada por la ley 16/2012, se han acogido al régimen fiscal especial de SOCIMIS, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el impuesto sobre sociedades. Dichos requisitos son, además del objeto social antes definido, los siguientes:

- Invertir al menos el 80% del valor del activo en: bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento; terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición; y/o participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades que tengan por objeto social el de las SOCIMI.
- El 80 % de las rentas (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), deberá provenir de: arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades que no formen grupo con independencia de la residencia, y/o dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.
- Los bienes inmuebles que integren el activo deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, incluyendo el tiempo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.
- Las acciones o participaciones en el capital deberán mantenerse en el activo 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.

2 – BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

1. Imagen fiel:

Estos estados financieros intermedios resumidos correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia" y deberían leerse conjuntamente con los estados financieros anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014, preparados de acuerdo con las NIIF-UE.

La preparación de estados financieros conformes con las NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.5 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

La moneda funcional y de presentación del Grupo es el euro.

Las cifras incluidas en estos estados financieros intermedios consolidados están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los presentes estados financieros intermedios consolidados han sido preparados como parte del conjunto de información financiera a presentar dentro del proceso de salida al MAB en el que se encuentra incurso la sociedad dominante Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

2. Adopción NIIF-UE

Las NIIF-UE aplicadas en estos estados financieros intermedios consolidados son las emitidas y en vigor al 31 de agosto de 2015 y han sido aplicadas de manera consistente durante todo el periodo presentado.

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2015:

- CINIIF 21 "Gravámenes"
- Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2011 – 2013: Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:
 - NIIF 3 "Combinaciones de negocios"
 - NIIF 13 "Valoración del valor razonable"
 - NIC 40 "Inversiones inmobiliarias"

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación a los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2015:

- Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2010 – 2012: Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:
 - NIIF 2 "Pagos basados en acciones"
 - NIIF 3 "Combinaciones de negocios"
 - NIIF 8 "Segmentos de explotación"
 - NIIF 13 "Valoración del valor razonable"
 - NIC 16 "Inmovilizado material" y NIC 38 "Activos intangibles"
 - NIC 24 "Información a revelar sobre partes vinculadas"
- NIC 19 (Modificación) "Planes de prestación definida: Aportaciones de los empleados"

Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han sido adoptadas por la Unión Europea a la fecha de esta nota:

- NIIF 14 "Cuentas regulatorias diferidas"
- NIIF 11 (Modificación) "Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas"
- NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación) "Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización"
- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"
- NIC 16 (Modificación) y NIC 41 (Modificación) "Agricultura: Plantas que se tienen para producir frutos"
- NIIF 9 "Instrumentos financieros"
- NIC 27 (Modificación) "Método de la participación en estados financieros separados"
- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos"
- Proyecto de mejoras, Ciclo 2012 – 2014
- NIC 1 (Modificación) "Presentación de estados financieros"
- NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Entidades de inversión: Aplicando la excepción a la consolidación"

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Actualmente, la Dirección del Grupo está evaluando los impactos potenciales en las cuentas anuales consolidadas derivados de la aplicación de los estándares arriba mencionados, si bien no se esperan impactos significativos.

3. Consolidación

a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo (25 de septiembre de 2014), y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Cualquier contraprestación contingente a transferir por el Grupo se reconoce a su valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente que se considere un activo o un pasivo se reconocen de acuerdo con la NIC 39 en resultados o como un cambio en otro resultado global. La contraprestación contingente que se clasifique como patrimonio neto no se valora de nuevo y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

4. Información financiera por segmentos:

El Grupo no presenta información financiera por segmentos debido a que a la fecha de preparación de estos estados financieros intermedios ninguna de las sociedades del grupo es cotizada y, por tanto, no existe la obligación de presentación de información por segmentos.

5. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

La preparación de los estados financieros intermedios consolidados exige el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

- *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 de Balance consolidado. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Grupo 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 consolidado. 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 las 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, el Grupo encarga una valoración a un experto valorador de forma anual.

El Grupo 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 del ejercicio en el que se realiza el cambio.

- *Impuesto sobre beneficios y activos por impuesto diferido*

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

6. Comparación de la información:

No se incluyen cifras comparativas del mismo período del ejercicio anterior, dado que la Sociedad dominante fue constituida el 25 de septiembre de 2014.

7. Empresa en funcionamiento

A 31 de agosto de 2015 el Grupo presenta un Fondo de Maniobra negativo por importe de 1.856.936 euros, como consecuencia principalmente de la deuda bancaria que mantienen las sociedades dependientes (Nota 10). Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el principio de empresa en funcionamiento es apropiado para formular los presentes estados financieros intermedios al 31 de agosto de 2015, ya que estiman que podrán hacer frente a todos los pagos mediante los propios flujos de efectivo generados por el negocio normal de la Sociedad en los próximos 12 meses.

3 – POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables utilizadas por el Grupo en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios, de acuerdo con las establecidas por las NIIF-UE son las siguientes:

a) Inversiones inmobiliarias

El coste de adquisición de una inversión inmobiliaria comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible (por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costes asociados a la transacción), menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

Los terrenos no se amortizan. La amortización en otros activos se calcula usando el método lineal para asignar la diferencia entre el coste o importe revalorizado de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

- Construcciones 33 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inversiones inmobiliarias se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en la cuenta de resultados dentro de "Otras (pérdidas)/ganancias – netas".

b) Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, como el Fondo de comercio, no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas para pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por el importe en que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable, calculado como el mayor entre el valor razonable del activo menos el más elevado de los costes de venta y el valor en uso.

A los efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que han sido deteriorados, se revisan a la fecha de cierre para la reversión de la pérdida.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. A estos efectos, el Grupo a cada cierre de ejercicio encarga una valoración a un experto valorador (Nota 6).

c) Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y no están destinados a ser comercializados en el corto plazo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses después de la fecha del balance. Estos se clasifican como activos no corrientes. Préstamos y cuentas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance consolidado.

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable, incluyendo los costes de transacción directamente atribuibles, y posteriormente, se valoran a su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. Las correcciones valorativas necesarias por deterioro se llevan a cabo cuando existe una evidencia objetiva de que no se cobrará. El importe de la provisión es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente neto de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados utilizando el tipo de interés efectivo. Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costes de transacción atribuibles a ellos, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los pagos de intereses devengados utilizando el tipo de interés efectivo, que es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento en línea con la estimación de flujos de efectivo hasta su vencimiento. Los créditos por ventas que vencen en menos de un año se registran a su valor nominal, tanto en el reconocimiento inicial y medición posterior, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al cierre del ejercicio, al menos, se realizan las correcciones valorativas necesarias para deteriorar las cuentas y partidas a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no se van a cobrar todas las partidas registradas.

El importe de la pérdida por deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo vigente a la fecha de su reconocimiento inicial. Correcciones de valor y reversiones, en su caso, se registran en la cuenta de resultados consolidada.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe se incluyen el efectivo en caja, depósitos a la vista con entidades financieras y otras inversiones de gran liquidez a corto plazo con una duración máxima de tres meses a contar desde la fecha de adquisición de vencimiento original.

d) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

e) Instrumentos financieros derivados y actividades de cobertura

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

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

Al 31 de agosto de 2015, el Grupo mantiene derivados designados como de cobertura de flujos de efectivo.

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

Los valores razonables de ciertos instrumentos derivados utilizados a efectos de cobertura se desglosan en la Nota 10. Los movimientos en la reserva de cobertura incluida en el patrimonio neto se muestra en el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos. La totalidad del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es superior a 12 meses, y como activo o pasivo corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es inferior a 12 meses. Los derivados de negociación se clasifican como activos o pasivos corrientes.

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el otro resultado global. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados dentro de «otras (pérdidas)/ganancias - netas».

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

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

f) Capital social

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

Cuando cualquier entidad del Grupo 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.

g) Beneficio por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por la Sociedad.

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilusivas. La Sociedad tiene dos clases de acciones ordinarias potenciales dilusivas: deuda convertible y opciones sobre acciones. Se asume que la deuda convertible se convierte en acciones ordinarias y el beneficio neto se ajusta para eliminar el gasto por intereses neto del efecto fiscal. En el caso de las opciones sobre acciones, se efectúa un cálculo para determinar el número de acciones que podrían haberse adquirido a valor razonable (el precio medio anual de la acción de la Sociedad) en base al valor monetario de los derechos de suscripción de las opciones sobre acciones pendientes. El número de acciones calculado de acuerdo con lo anterior se compara con el número de acciones que se habrían emitido asumiendo el ejercicio de las opciones sobre acciones.

h) Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuestos del periodo comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y sus dependientes y en los que generan bases positivas imponibles. La dirección evalúa 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 los estados financieros consolidados. 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 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.

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 el Grupo pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga al Grupo 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 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

i) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios prestados, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades del Grupo que se describen a continuación.

El Grupo presta servicios de arrendamiento de oficinas a sus clientes. Para la prestación de servicios, los ingresos se reconocen en el periodo contable en que se presta el arrendamiento.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando un préstamo o una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, el Grupo reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivo estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen usando el tipo de interés efectivo original.

Ingresos por prestación de servicios

El Grupo presta servicios de arrendamiento de las oficinas de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias.

Los ingresos por la prestación de servicios del Grupo se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

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

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

j) Arrendamientos

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte significativa de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados sobre una base lineal durante el periodo de arrendamiento.

k) *Operaciones con partes vinculadas*

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

Las operaciones entre la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes, han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan.

No obstante lo anterior, en las transacciones cuyo objeto sea un negocio, que incluye las participaciones en el patrimonio neto que otorguen el control sobre una empresa que constituya un negocio, el Grupo sigue el siguiente criterio:

a) *Aportación no dineraria*

En las aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo, tanto la sociedad aportante como la adquirente valoran la inversión por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en que se realiza la operación. A estos efectos, se utilizan las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

b) *Fusión y escisión*

- En las operaciones entre empresas del grupo en las que 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 las cuentas consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren aquellos y cuya sociedad dominante sea española.

La fecha de efectos contables de las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que esta sea posterior a la fecha de incorporación al grupo. Si una de las sociedades intervinientes en la operación se hubiera incorporado al grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o escisión, la fecha de efectos contables será la de adquisición.

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

c) *Reducción de capital, reparto de dividendos y disolución*

En aquellos casos en los que el negocio en el que se materializa la reducción de capital, se acuerda el pago de dividendo o se cancela la cuota de liquidación del socio permanezca en el Grupo, la empresa cedente contabilizará la diferencia entre la deuda con el socio y el valor contable del negocio entregado en una partida de reservas. La cesionaria registra el negocio de acuerdo con las normas para fusiones y escisiones indicadas anteriormente.

l) Combinación de negocios

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registra conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas.

Las operaciones de fusión o escisión distintas de las anteriores y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

4 – FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

4.1 Gestión del riesgo financiero

Las actividades del Grupo exponen al mismo a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo. El Grupo emplea instrumentos financieros derivados para cubrir determinadas exposiciones al riesgo.

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores con arreglo a políticas aprobadas. Se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros del Grupo.

- Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Al 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014, los recursos ajenos del Grupo a tipo de interés variable estaban denominados en euros.

El Grupo 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, el Grupo calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes que soportan un interés.

En determinados casos, el Grupo realiza operaciones de cobertura de tipo de interés, designados formalmente como de cobertura contable.

La estructura de deuda bancaria a 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014, una vez consideradas las coberturas a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	A 31.08.15	A 31.12.14
Tipo de interés fijo	12.203.440	11.788.800
Tipo de interés variable	11.493.833	13.379.601
Total	23.697.273	25.168.401

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La sensibilidad del resultado y del patrimonio (Ajustes por cambios de valor) a la variación de los tipos de interés es la siguiente:

	Incremento/descenso en el tipo de interés (puntos básicos)	Efecto en el resultado antes de impuestos	Efecto en el patrimonio antes de impuestos
2015	+100	-	80.010
	-100	-	80.010

- *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 del Grupo. Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito.

- *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 Dirección del Grupo realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez del Grupo, 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 el Grupo no incumpla los límites ni los índices ("covenants") establecidos por la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda del Grupo, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y los requisitos regulatorios o legales externos.

El exceso de efectivo mantenido por las entidades operativas por encima del saldo exigido a efectos de la gestión del capital circulante se traspasa a otras sociedades del Grupo, dependiendo de las necesidades de efectivo y liquidez de cada una de ellas en cada momento.

En la tabla que se muestra a continuación se incluye un análisis de los pasivos financieros no derivados del Grupo y los pasivos financieros derivados que se liquidan por un importe neto, agrupados según fechas de vencimiento considerando el periodo restante en la fecha de balance hasta su fecha de vencimiento contractual. Los pasivos financieros derivados se incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del calendario de los flujos de efectivo. Las cantidades que se muestran en la tabla son los flujos de efectivo contractuales sin descontar.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	TOTAL
Deudas	4.248.351	2.693.943	2.620.799	2.885.390	2.879.086	11.203.455	26.431.024
Deudas con entidades de crédito	2.503.351	2.539.601	2.503.968	2.721.579	2.719.801	10.708.973	23.697.273
Derivados	-	-	-	-	-	494.482	494.482
Otras deudas	1.745.000	-	-	-	-	-	1.745.000
Fianzas	-	54.342	116.831	163.811	159.285	-	494.269
Deudas con asociadas, socios y administradores	388.780					10.471.201	10.859.981
Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar	289.744	-	-	-	-	-	289.744
Acreeedores varios	289.744	-	-	-	-	-	289.744
TOTAL	4.926.875	2.593.943	2.620.799	2.885.390	2.879.086	21.674.656	37.580.749

4.2 Gestión del capital

Los objetivos del Grupo a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en marcha y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios manteniendo una estructura de capital óptima para reducir el coste de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podría ajustar el importe de los dividendos pagados a los propietarios, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

El Grupo monitoriza su estructura de capital sobre la base al ratio de deuda financiera neta/ EBITDA. La deuda financiera neta se calcula en base al total de deuda corriente y no corriente, menos el efectivo y sus equivalentes. El Grupo define el EBITDA como el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización, excluyendo las partidas de ingresos o gastos extraordinarios y/o no recurrentes. La conciliación del EBITDA con el Resultado Operativo al 31 de agosto de 2015 es el siguiente:

	Euros
Resultado operativo	(989.963)
Amortización y depreciación	(3.222.080)
EBITDA	2.232.117
Deuda no corriente	22.182.673
- Préstamos bancarios	21.688.404
- Otros pasivos financieros	494.269
Deuda corriente	4.538.095
- Préstamos bancarios	2.503.351
- Otros pasivos financieros	2.034.744
Efectivo y otros equivalentes	2.950.610
Deuda financiera neta	23.770.158
Deuda financiera neta / EBITDA	11

4.3 Estimación del valor razonable

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 el Grupo para instrumentos financieros similares.

El valor razonable de los instrumentos derivados contratados por el Grupo se basa en el precio de cotización de instrumentos idénticos en un mercado activo.

5 – COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

Con fecha 25 de septiembre de 2014 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones de Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 3.000.000 euros; el 100% de las participaciones de Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 8.559.000 euros; y el 31% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 2.100.000 euros.

Posteriormente, con fecha 16 de diciembre de 2014, la Sociedad, como socio único de Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U, acordó la ampliación de capital de dicha sociedad en un importe de 4.650.000 euros, que suscribió y desembolsó totalmente.

La sociedad Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. se constituyó el 26 de septiembre de 2014 con un capital social de 3.000 euros.

El coste total de la combinación de negocios ascendió a 18.312.000 euros.

El detalle de los activos netos adquiridos al 30 de septiembre de 2014 y el fondo de comercio fue el siguiente:

ACTIVO	Valor en libros (Euros)	Valor razonable (Euros)
Activo No Corriente	48.402.874	48.574.119
Inversiones inmobiliarias	47.549.040	47.720.285
Terrenos	27.430.623	27.430.623
Construcciones	20.118.417	20.289.662
Inversiones en empresas vinculadas	850.000	850.000
Activos por impuesto diferido	3.834	3.834
Activo Corriente	1.141.087	1.141.087
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	23.718	23.718
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.117.369	1.117.369
TOTAL ACTIVO	49.543.961	49.715.206

PASIVO		
Pasivo No Corriente	31.044.102	31.044.102
Deudas a largo plazo	25.780.462	25.780.462
Deudas con entidades de crédito	25.709.678	25.709.678
Otras deudas a largo plazo	70.784	70.784
Deudas con socios y administradores a largo plazo	5.263.640	5.263.640
Pasivo Corriente	101.358	101.358
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	101.358	101.358
TOTAL PASIVO	31.145.460	31.145.460

Valor Razonable Activos netos adquiridos	18.569.746
Coste de adquisición	18.312.000
Diferencia negativa de consolidación	257.746

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El importe del resultado neto consolidado del periodo aportado desde la fecha de adquisición ascendió a 157.809 euros de beneficios. Si la adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2014, el importe neto de la cifra de negocios consolidada hubiera sido 2.216.320 euros.

A la fecha de la adquisición no identificaron identificado pasivos contingentes por lo que no se han reconocido provisiones adicionales a las que figuran en el valor en libros.

6 – INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias es el siguiente:

	Saldo a 31 de diciembre de 2014	Combinación de negocios	Altas	Bajas	Saldo a 31 de agosto de 2015
Terrenos	27.430.623	-	1.299.694	-	28.730.317
Construcciones	20.505.799	-	4.550.307	-	25.056.106
Total Coste	47.936.422	-	5.850.001	-	53.786.423
Amortización acumulada	(344.592)	-	(414.500)	-	(759.092)
Total Amortización Acumulada	(344.592)	-	(414.500)	-	(759.092)
Deterioro de inversiones inmobiliarias	-	-	(2.807.580)	-	(2.807.580)
Valor Neto Contable	47.591.830	-	2.627.921	-	50.219.751

	Saldo a 25 de septiembre de 2014	Combinación de negocios	Altas	Bajas	Saldo a 31 de diciembre de 2014
Terrenos	-	27.430.623	-	-	27.430.623
Construcciones	-	20.505.799	-	-	20.505.799
Total Coste	-	47.936.422	-	-	47.936.422
Amortización acumulada	-	(216.137)	(128.455)	-	(344.592)
Total Amortización Acumulada	-	(216.137)	(128.455)	-	(344.592)
Valor Neto Contable	-	47.720.285	(128.455)	-	47.591.830

Las inversiones inmobiliarias a 31 de agosto de 2015 se corresponden con los siguientes elementos:

- Edificio de oficinas situado en la calle María de Molina 37Bis, Madrid, adquirido por la sociedad dependiente Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. con fecha 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 10).
- Edificio de oficinas situado en la calle Arturo Soria 125, Madrid, adquirido por la sociedad dependiente Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. adquirido con fecha 24 de enero de 2014, por importe de 19.285.000 euros. Este inmueble está hipotecado en garantía de préstamo hipotecario firmado para la financiación de su adquisición (Nota 10).
- Edificio de oficinas situado en la calle Alcobendas, Madrid, adquirido por la sociedad dependiente Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. adquirido con fecha 22 de agosto de 2014, por importe de 21.315.000 euros. Este inmueble está hipotecado en garantía de préstamo hipotecario firmado para la financiación de su adquisición (Nota 10).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt" situado en la Carretera de Hospitalet nº 147-149, de Cornellá de Llobregat, provincia de Barcelona adquirido con fecha 20 de febrero de 2015, por importe de 5.850.001 euros. Para la adquisición de este inmueble, se formalizó una hipoteca inmobiliaria con la sociedad vendedora (Nota 11).

El uso de dichas inversiones se distribuye en arrendamientos de oficinas principalmente (Nota 13).

Las adquisiciones por parte del Grupo de los inmuebles ha supuesto la subrogación de los contratos de arrendamientos de las oficinas existentes entre los arrendatarios y los anteriores propietarios de los inmuebles a la fecha de la adquisición. Estos contratos tienen una duración de entre 3 y 6 años, siendo la mayor parte renovables a su vencimiento en condiciones de mercado.

A 31 de agosto de 2015, las inversiones inmobiliarias han aportado al consolidado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 3.113.018 euros (1.018.854 euros al 31 de diciembre de 2014).

El número de metros cuadrados alquilados al 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014 representa un 100% del total de las oficinas disponibles para su alquiler en los edificios.

El importe total de los cobros futuros mínimos por los contratos de arrendamientos firmados al 31 de agosto de 2015 es el siguiente:

Periodo	Importe (Euros)
Menos de 1 año	3.938.294
Entre 1 y 5 años	11.167.966
Más de 5 años (*)	-
Total	15.106.260

(*) Los arrendamientos de las oficinas de los edificios tienen una duración pendiente según contrato de cuatro años, prorrogables por periodos iguales, a precio de mercado, una vez llegado el vencimiento. La Dirección del Grupo estima la renovación de todos los arrendamientos

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

A 31 de agosto de 2015 no existen elementos totalmente amortizados y que se encuentren en uso.

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

La Sociedad dominante, como parte de su proceso de salida al MAB ha encargado su valoración individual como sociedad a un experto independiente al 31 de agosto de 2015. Los Administradores de la Sociedad dominante han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias al 31 de agosto de 2015 la estimación del valor de las mismas que se incluye en la valoración antes mencionada y que asciende en total a 52.526.913 euros. En la siguiente tabla se muestra el importe recuperable por cada uno de los inmuebles se muestra en la tabla siguiente:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Sociedad dependiente	Ubicación del Inmueble	Valoración Agosto 2015	Valor neto contable al 31 de agosto de 2015 (antes de deterioro)	Deterioro registrado a 31 de agosto de 2015
Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	7.064.489	7.166.746	-
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en calle Arturo Soria 125, Madrid	16.966.748	18.965.253	(1.998.505)
Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en Alcobendas, Madrid	20.239.306	21.117.512	(809.075)
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Complejo inmobiliario situado en Barcelona	8.337.876	5.777.819	-
TOTAL		52.608.419	53.027.330	(2.807.580)

Las hipótesis clave utilizadas para el cálculo del valor en uso al 31 de agosto de 2015 son las siguientes:

- Ocupación de los inmuebles y características del entorno donde se sitúan los inmuebles
- Proyección de las rentas de los años restantes de arrendamiento más su valor terminal
- Tasa de descuento entre un 6% y 7,5 %

Una disminución en la tasa de descuento de 1% supondría una pérdida por deterioro adicional por importe de 1.664 miles de euros.

Los Administradores de la Sociedad, de acuerdo a estas hipótesis que han sido muy conservadoras, han registrado un deterioro sobre las inversiones inmobiliarias a 31 de agosto de 2015 por importe de 2.807.580 euros.

7 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Análisis por categorías

A continuación se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos y pasivos financieros:

	Valores representativos de deuda lp		Créditos, derivados y otros lp		Total	
	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014
Inversiones financieras mantenidas hasta el vencimiento	-	-	403.806	9.423	403.806	9.423
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	-	850.000	-	850.000
Total Activos financieros a largo plazo	-	-	403.806	859.423	403.806	859.423

	Valores representativos de deuda cp		Créditos, derivados y otros cp		Total	
	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	234.147	1.003.931	234.147	1.003.931
Total Activos financieros a corto plazo	-	-	234.147	1.003.931	234.147	1.003.931

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Deudas con entidades de crédito lp		Derivados y otros lp		Total	
	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014
Débitos y partidas a pagar	21.193.922	22.667.215	10.965.470	12.890.709	32.159.392	35.557.924
Derivados	-	-	494.482	630.400	494.482	630.400
Total Pasivos financieros a largo plazo	21.193.922	22.667.215	11.459.952	13.521.109	32.653.874	36.188.324

	Deudas con entidades de crédito cp		Derivados y otros cp		Total	
	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014
Débitos y partidas a pagar	2.503.351	2.501.186	2.423.524	387.590	4.926.875	2.888.776
Total Pasivos financieros a corto plazo	2.503.351	2.501.186	2.423.524	387.590	4.926.875	2.888.776

Calidad crediticia de los activos financieros

El Grupo no lleva a cabo la calificación de la calidad crediticia de los activos financieros que todavía no han vencido, sino que se evalúan a través del índice histórico de créditos fallidos. A 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014 no existen saldos de clientes vencidos y pendientes de cobro. La totalidad del saldo del epígrafe de clientes está pendiente de vencimiento (Nota 8).

Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar coinciden con los valores en libros.

Con carácter general, las facturaciones pendientes de cobro no devengan intereses, estando establecido su vencimiento en un periodo medio de 15 días. Al cierre del ejercicio no se han registrado provisiones por deterioro, ni hay cuentas pendientes de cobro vencidas.

Los valores razonables de los débitos y partidas a pagar coinciden con los valores en libros.

Análisis por vencimientos

	Activos financieros						
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Cuentas corrientes con socios y administradores	46.538	-	-	-	-	-	46.538
Inversiones financieras	-	54.342	116.831	63.925	159.672	9.036	403.806
Anticipos a proveedores	710	-	-	-	-	-	710
Deudores comerciales y otras a cuentas a cobrar	186.899	-	-	-	-	-	186.899
Total Activos financieros	234.147	54.342	116.831	63.925	159.672	9.036	637.953
	Pasivos financieros						
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	2.503.351	2.539.601	2.503.968	2.721.579	2.719.801	10.708.973	23.697.273
Derivados	-	-	-	-	-	494.482	494.482
Otras deudas	1.745.000	-	-	-	-	-	1.745.000
Fianzas	-	54.342	116.831	163.811	159.285	-	494.269
Deudas con empresas vinculadas y socios	388.780	-	-	-	-	10.471.201	10.859.981
Acreedores comerciales	289.744	-	-	-	-	-	289.744
	4.926.875	2.593.943	2.620.799	2.886.390	2.879.086	21.674.656	37.580.749

8 – CLIENTES Y CUENTAS A COBRAR

	Importe en Euros	
	31 de Agosto de 2015	31 de Diciembre de 2014
Inversiones financieras en empresas vinculadas	-	850.000
Inversiones financieras a largo plazo	403.806	9.423
Total Activos financieros a largo plazo	403.806	859.423
Inversiones financieras a empresas vinculadas a corto plazo	46.538	48.919
Créditos a empresas del grupo y vinculadas a corto plazo	-	7.734
Cuenta corriente con socios y administradores	46.538	41.185
Anticipo de proveedores	710	360.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	243.040	606.827
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	477	165.658
Deudores varios	186.422	429.354
Otros créditos con las Administraciones públicas	56.141	11.815
Total Activos financieros a corto plazo	290.288	1.015.746

Los valores razonables de clientes y otras cuentas a cobrar coinciden con los valores en libros.

Inversiones financieras a largo y corto plazo

A 31 de agosto de 2015 el Grupo ha prestado garantías en concepto de fianzas por importe de 403.806 euros (9.423 euros a 31 de diciembre de 2014).

Créditos a empresas vinculadas a largo y corto plazo

Durante el ejercicio 2014, el Grupo concedió un préstamo a la empresa vinculada Petroeuropa S.L. por importe de 850.000 euros y con vencimiento en 2024 y un tipo de interés del 1,73%. Este préstamo ha sido totalmente amortizado con fecha 15 de julio de 2015. Al 31 de agosto de 2015 los intereses devengados han ascendido a 7.896 euros (7.734 euros a 31 de diciembre de 2014).

El valor razonable de estos créditos no difiere significativamente de su valor en libros.

El epígrafe Inversiones a corto plazo a 31 de agosto de 2015 incluye el saldo deudor de la cuenta corriente con socios y administradores por importe de 46.538 euros. A 31 de diciembre de 2014 dicho epígrafe incluía los intereses pendientes de cobro devengados por el préstamo concedido a Petroeuropa S.L. durante el ejercicio 2014 por importe de 7.734 euros, así como el saldo deudor de la cuenta corriente con socios y administradores por importe de 41.185 euros.

Cientes por ventas y prestaciones de servicios

La principal actividad del Grupo es el arrendamiento de los edificios registrados como Inversiones Inmobiliarias (Nota 14). Al 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014 el saldo de Clientes por ventas y prestaciones de servicios recoge, principalmente, la deuda pendiente de cobro correspondiente a varios clientes por los arrendamientos del mes diciembre.

A 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014 no se han registrado provisiones por deterioro, ni hay cuentas pendientes de cobro vencidas.

Con carácter general, las facturaciones pendientes de cobro no devengan intereses, estando establecido su vencimiento en un periodo inferior a 15 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Deudores varios

A 31 de agosto de 2015, el epígrafe de Deudores varios recoge principalmente un importe de 178.485 euros en concepto de anticipos para el pago de los impuestos de transmisión patrimoniales asociados con la adquisición del complejo inmobiliario de la sociedad dependiente Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.

En agosto de 2014 la sociedad dependiente Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U. entregó un pago a cuenta por importe de 429.354 euros a una sociedad gestora en concepto de provisión de fondos, como parte de los servicios a recibir por la gestión de la compra del edificio de Alcobendas.

Otros créditos con las Administraciones Públicas

El epígrafe recoge principalmente el saldo deudor con las Administraciones Públicas por el IVA soportado, que a 31 de agosto de 2015 asciende a 56.141 euros (11.815 euros a 31 de diciembre de 2014).

Anticipos a proveedores

El epígrafe recogía a 31 de diciembre de 2014 un anticipo por importe de 360.000 euros otorgado por la sociedad dependiente Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. en relación con la adquisición de un activo inmobiliario, cuya adquisición finalmente ha culminado el 20 de febrero de 2015.

9 – CAPITAL SOCIAL Y OTRAS RESERVAS

La Sociedad dominante Jaba I Inversiones Inmobiliarias S.L. se constituyó el 25 de septiembre de 2014 con un capital social de 13.659.000 euros representado por 13.659.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Dicho capital social se suscribió totalmente a la fecha de constitución.

El capital social se desembolsó por medio de la aportación por los socios de participaciones de las sociedades del grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias. Las participaciones aportadas fueron las siguientes:

- 3.000.000 de participaciones 1 euro de valor nominal cada una de la sociedad Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.
- 8.559.000 de participaciones 1 euro de valor nominal cada una de la sociedad Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.
- 2.100.000 de participaciones 1 euro de valor nominal cada una de la sociedad Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.

Con fecha 13 de enero de 2015 se ha ampliado el capital social de la Sociedad dominante en 4.650.401 euros representados por 4.650.401 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital ha sido totalmente asumida y desembolsada por los socios mediante la compensación de diversos créditos que éstos ostentaban contra la Sociedad dominante (ver nota 11).

En consecuencia, a 31 de agosto de 2015 el capital social de la Sociedad asciende a 18.309.401 euros representado por 18.309.401 participaciones de 1 euro de valor nominal.

A 31 de agosto de 2015 los Socios de Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L. son:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	% de participación
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	11%
D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	89%

Reserva legal

La reserva legal se debe dotar de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de agosto de 2015 la Sociedad dominante no ha obtenido beneficios para poder dotar la reserva legal.

10 – DEUDAS A LARGO Y CORTO PLAZO

	Importe en Euros	
	31 de Agosto de 2015	31 de Diciembre de 2014
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	21.193.922	22.667.215
Instrumentos financieros derivados	494.482	630.400
Deudas con empresas vinculadas y socios a largo plazo	10.471.201	12.785.140
Total No corriente	32.159.605	36.082.755
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	2.503.351	2.501.186
Deudas con empresas vinculadas y socios a corto plazo	388.780	156.753
Total Corriente	2.892.131	2.657.939
TOTAL	35.051.736	38.740.694

Préstamos con entidades de crédito

Para la adquisición de parte de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias (Nota 6), las sociedades dependientes que conforman el grupo consolidado, suscribieron diversos préstamos hipotecarios con varias entidades financieras. Todos estos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre los inmuebles.

- *Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

El 26 de septiembre de 2013 se suscribió un préstamo con el Banco Santander Central Hispano por importe de 4.000.000 euros. El 14 de mayo de 2014 fue renegociado y se suscribió con garantía hipotecaria por importe de 4.180.000 euros a un tipo de interés fijo anual del 5,25% y vencimiento el 4 de mayo de 2026. A 31 de agosto de 2015 se ha clasificado en el corto plazo un importe de 274.301 euros (264.886 euros a 31 de diciembre de 2014), de acuerdo al calendario de amortización del contrato. Los intereses devengados al 31 de agosto de 2015 por este préstamo han ascendido a 138.772 euros (230.362 euros a 31 de diciembre de 2014, de los cuales 53.520 euros correspondían al periodo comprendido entre el 25 de septiembre y el 31 de diciembre de 2014), de los cuales a 31 de agosto de 2015 había un importe pendiente de pago de 9.000 euros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

• *Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

El 24 de enero de 2014, la sociedad suscribió un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 10.441.000 euros con el Banco Santander Central Hispano con un tipo de interés fijo del 4,30% y vencimiento el 24 de enero de 2021. A 31 de agosto de 2015 se ha clasificado en el corto plazo un importe de 1.398.417 euros (1.503.100 euros a 31 de diciembre de 2014), de acuerdo al calendario de amortización del contrato. Los intereses devengados a 31 de agosto de 2015 por este préstamo han ascendido a 287.354 euros (389.252 euros a 31 de diciembre de 2014, de los cuales 136.590 euros correspondían al período comprendido entre el 25 de septiembre y el 31 de diciembre de 2014).

• *Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

El 29 de septiembre de 2014, la sociedad suscribió un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 12.000.000 euros con Caixa Bank con un tipo de interés Euribor 6 meses + 2,25% de margen y vencimiento el 29 de septiembre de 2027. A 31 de agosto de 2015 se ha clasificado en el corto plazo un importe de 750.000 euros (733.200 euros a 31 de diciembre de 2014), de acuerdo al calendario de amortización del contrato. Los intereses devengados al 31 de agosto de 2015 por este préstamo han ascendido a 181.290 euros (73.801 euros a 31 diciembre de 2014, de los cuales 35.369 euros correspondían al período comprendido entre el 25 de septiembre y el 31 de diciembre de 2014), de los cuales a 31 de agosto de 2015 había un importe pendiente de pago de 45.071 euros.

El préstamo concedido a la sociedad está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de rendimiento claves.

Los ratios establecidos en el contrato de obligado cumplimiento para la sociedad son los siguientes:

-LTV: El coeficiente entre el saldo vivo del crédito y valor de mercado del inmueble hipotecado en todo momento deberá ser igual o inferior al 60%.

-Flujo de Caja Excedentario: Este ratio establece que la sociedad deberá depositar en la Cuenta de Reserva de Servicio de la deuda el 60% del Flujo de Caja Excedentario tras el pago del servicio de la deuda. Como consecuencia, el pago de dividendos en efectivo por parte de la Sociedad se encuentra restringido y queda supeditado al cumplimiento de este ratio, si bien esta limitación no afecta al pago de dividendos en acciones.

Los Administradores consideran que la Sociedad a 31 de agosto de 2015 está cumpliendo con los ratios establecidos en el contrato.

Los préstamos con entidades financieras contraídos por las sociedades dependientes tienen un tipo de interés fijo, a excepción de la sociedad Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U cuyo tipo de interés es variable, por lo que la sociedad dependiente Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U contrató un instrumento de cobertura en el ejercicio 2014, que se explica en el párrafo siguiente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Instrumentos financieros derivados

El 29 de septiembre de 2014, la sociedad dependiente Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U. suscribió un instrumento de cobertura de los flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo anterior con misma fecha de vencimiento, donde se paga un tipo fijo del 1,45% y se cubre el tipo variable del préstamo anterior (Euribor 6 meses + 2,25%). El valor razonable del instrumento financiero a 31 de agosto de 2015 es de 494.482 euros (630.400 euros a 31 de diciembre de 2014). La Dirección del Grupo considera que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registra la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 31 de agosto de 2015 se minoró el patrimonio neto del Grupo por este concepto en un importe de 494.482 euros (630.400 euros a 31 de diciembre de 2014). Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de agosto de 2015 ascienden a 104.882 euros (38.432 euros a 31 de diciembre de 2014), de los cuales a 31 de agosto de 2015 había un importe pendiente de pago de 26.562 euros.

	31 de agosto de 2015		Euros 31 de diciembre 2014	
	Nocional	Valor razonable	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,45%)	11.274.000	(494.482)	11.818.500	(630.400)

Deudas con socios y empresas vinculadas

Para la adquisición de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias (Nota 6), las sociedades que conforman el Grupo, recibieron durante el ejercicio 2014, no sólo préstamos bancarios, sino también diversos préstamos de uno de los socios del Grupo (Tawfiq Shaker Khader Fakhouri). Así, la situación a 31 de diciembre de 2014 era la siguiente:

- *Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

La sociedad recibió un préstamo por importe de 515.000 euros, con vencimiento en 2024. Dicho préstamo devengó un tipo de interés de un 5,25%, ascendiendo los intereses devengados a 31 de diciembre de 2014 a 23.331 euros que a dicha fecha se encontraban pendientes de pago y registrados en el corto plazo.

- *Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

Durante el ejercicio 2013, la sociedad recibió un préstamo por importe de 1.900.000 euros, con vencimiento en 2024, que se fue amortizando a lo largo del ejercicio 2014, quedando a 31 de diciembre de 2014 un importe pendiente de amortizar de 651.140 euros. Dicho préstamo devengó un tipo de interés de un 4,30%. Los intereses devengados durante el ejercicio 2014 por este préstamo ascendieron a 15.050 euros, que a dicha fecha se encontraban pendientes de pago y registrados en el corto plazo.

- *Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

El 29 de septiembre de 2014 la sociedad recibió un préstamo por importe de 4.400.000 euros, con vencimiento en 2024. Dicho préstamo devengó un tipo de interés de un 4,42%, ascendiendo los intereses devengados a 31 de diciembre de 2014 a 60.944 euros que a dicha fecha se encontraban pendientes de pago y registrados en el corto plazo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

• *Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

Con fecha 18 de noviembre de 2014 la sociedad recibió un préstamo participativo por importe de 360.000 euros, con un vencimiento inicial de 5 años y un tipo de interés del 3,5% anual, condicionado a la obtención de beneficios por parte de la Sociedad, a devengar el último día del ejercicio hábil y pagadero el primer día hábil siguiente a la aprobación de las cuentas anuales de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2014, la sociedad no obtuvo beneficios, razón por la que no devengó intereses en dicho periodo.

• *Jaba I Inversiones Inmobiliarias S.L.*

Con fecha 16 de diciembre de 2014, se acordó la ampliación del capital social de la sociedad dependiente Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U en 4.650.000 euros, a través de la creación de 4.650.000 de participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por la sociedad matriz Jaba I Inversiones Inmobiliarias S.L.

Para la suscripción de las participaciones, Jaba I Inversiones Inmobiliarias S.L. recibió varios préstamos por parte de uno de los socios (D. Tawfiq Shaker Khader Fakouri). El importe total de dichos préstamos es de 6.853.000 euros, y todos ellos con vencimiento en 2024. Dichos préstamos devengan un tipo de interés de un 4,42%, ascendiendo los intereses devengados a 31 de diciembre de 2014 a 57.237 euros, que a dicha fecha se encontraban pendientes de pago y registrados en el corto plazo. Con motivo del aumento de capital descrito en la Nota 9, se compensó un importe de 4.650.000 euros de este préstamo. A 31 de agosto de 2015 el importe pendiente de pago por este préstamo asciende a 2.203.000 euros

Con fecha 15 de junio de 2015, el socio del Grupo D. Tawfiq Shaker Khader Fakouri cedió su posición contractual a la sociedad dominante Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en todos los préstamos que mantenía con el resto de sociedades dependientes por el importe pendiente de pago a dicha fecha.

- Préstamos otorgados entre 2014 y 2015 a Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. a un tipo de interés de 5,25%, cuyo saldo a 31 de agosto de 2015 asciende a 565.000 euros.
- Préstamos otorgados entre 2014 y 2015 a Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. a un tipo de interés de 4,3%, cuyo saldo a 31 de agosto de 2015 asciende a 613.640 euros.
- Préstamos otorgados entre 2014 y 2015 a Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. a un tipo de interés de 4,42%, cuyo saldo a 31 de agosto de 2015 asciende a 4.400.000 euros.
- Préstamo participativo otorgado el 18 de noviembre de 2014 a Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. a un tipo de interés del 3,5%, condicionados a la obtención de beneficios por parte de la prestataria, por importe de 360.000 euros y con un vencimiento de 5 años.

Durante el ejercicio 2015, D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri ha otorgado a la Sociedad nuevos préstamos por un importe total de 2.329.561 euros con un tipo de interés del 4,42% y con vencimiento en el año 2025.

Adicionalmente, con fecha 5 de marzo de 2015 la Sociedad recibió un préstamo por parte de la sociedad Company Iqbal Petroleum, S.L., por importe de 3.500 euros y tipo de interés 4,42% que fue amortizado con fecha 20 de abril de 2015.

Los intereses pendientes de pago a 31 de agosto de 2015 por los préstamos vigentes ascienden a 388.780 euros (156.753 euros a 31 de diciembre de 2014).

11 – PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

	Importe en Euros	
	31 de Agosto de 2015	31 de Diciembre de 2014
Otras deudas a largo plazo	494.269	102.569
Total Pasivo No Corriente	494.269	102.569
Otras deudas a corto plazo	1.745.000	-
Acreeedores	165.494	230.837
Otras deudas con las Administraciones Públicas	171.159	175.255
Anticipo de clientes	124.250	-
Total Pasivo Corriente	2.205.903	406.092

Otras deudas a largo plazo

A 31 de agosto de 2015 el epígrafe otras deudas a largo plazo recoge las fianzas recibidas por los arrendatarios en garantía de los pagos por los alquileres de las oficinas, por importe de 494.269 euros (102.569 euros a 31 de diciembre de 2014).

Otras deudas a corto plazo

Con fecha 20 de febrero de 2015 y con motivo de la adquisición del complejo inmobiliario de la sociedad Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. (Nota 6), la sociedad ha formalizado una hipoteca inmobiliaria con el anterior propietario del complejo por un importe de 3.490.000 euros a satisfacer en dos pagos. A 31 de agosto de 2015 está pendiente de pago la última cuota por importe de 1.745.000 euros, que de acuerdo al calendario de amortización, se amortizará el 20 de febrero de 2016. El tipo de interés ordinario a aplicar a la hipoteca es del 3,5% ordinario.

Los intereses devengados al 31 de agosto de 2015 por esta hipoteca han ascendido a 57.561 euros.

Acreeedores varios

El importe del epígrafe de Acreeedores se corresponde, principalmente, con los servicios recibidos por el Grupo al 31 de agosto de 2015, quedando un importe de 165.494 euros pendiente de pago al 31 de agosto de 2015 (230.837 euros a 31 de diciembre de 2014).

Otras deudas con las Administraciones Públicas

El epígrafe de Otras deudas con las Administraciones Públicas recoge principalmente el saldo acreedor por el IVA.

12 – IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

Todas las sociedades del Grupo Jaba, al cumplir los requisitos establecidos en la ley 11/2009, modificada por la ley 16/2012, se han acogido al régimen fiscal especial de SOCIMIS, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el impuesto sobre sociedades.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente han de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades a 31 de agosto de 2015 es el siguiente:

	Importe al 31 de agosto de 2015
Resultado antes de impuestos (*)	(2.063.842)
Diferencias permanentes (ajustes de consolidación)	(376.287)
Diferencias temporarias	124.350
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-
Base imponible (resultado fiscal)	(2.315.779)

(*) El resultado antes de impuestos se ha calculado como la suma agregada de los resultados antes de impuestos individuales de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

El Grupo no ha realizado pagos a cuenta a 31 de agosto de 2015 ni durante el ejercicio 2014.

Al 31 de agosto de 2015, el Grupo tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables y que se han presentado desde su constitución.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales abreviada

El movimiento de los activos por impuesto diferido es el siguiente:

Activos por impuestos diferidos	Bases imponibles negativas	TOTAL
A 25 de septiembre de 2014	-	-
Combinación de negocios	1.948	1.948
Creación / Reversión con cargo a resultados	-	-
A 31 de diciembre de 2014	1.948	1.948
Combinación de negocios	-	-
Creación / Reversión con cargo a resultados	-	-
A 31 de agosto de 2015	1.948	1.948

13 – INGRESOS Y GASTOS

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios al 31 de agosto de 2015, está compuesto, en su práctica totalidad, por las rentas obtenidas por esta actividad de arrendamiento, y la refacturación a los arrendatarios de los costes asociados al uso y disfrute de las propiedades (impuestos locales, suministros, gastos de comunidad...). Al 31 de agosto de 2015 los ingresos por el arrendamiento de los cuatro inmuebles descritos en la Nota 6 han ascendido a 3.113.648 euros (1.018.854 euros a 31 de diciembre de 2014), desglosados por inmueble de la siguiente manera:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Ubicación del Inmueble	Ingresos Período de 8 meses al 31 de agosto de 2015	Ingresos Ejercicio comprendido entre el 25 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2014
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	264.574	84.821
Edificio situado en calle Arturo Soria 125, Madrid	993.999	372.134
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	1.408.679	561.899
Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	445.766	-
	3.113.018	1.018.854

Otros gastos de explotación

	31 de Agosto de 2015	31 de Diciembre de 2014
Reparaciones	282.557	-
Servicios Profesionales Independientes	178.833	90.089
Primas de seguros	12.575	8.195
Servicios bancarios y similares	3.695	315
Publicidad, Propaganda y RRPP	10.996	8.341
Suministros	59.407	-
Otros servicios	171.667	250.687
Otros gastos por gestión corriente	3.320	-
Tributos	153.390	94.626
Total Otros Gastos de explotación	876.440	452.253

El saldo de Tributos se debe, en su práctica totalidad, al gasto por el Impuesto Sobre Bienes Inmuebles, que grava los edificios registrado como inversión inmobiliaria. (Nota 6).

Gastos de Personal

El desglose de los gastos de personal a 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014:

	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014
Sueldos y salarios	(8.976)	-
Seguridad Social	(2.324)	-
Total Gastos de personal	(11.300)	-

Al 31 de agosto de 2015 número total de empleados del grupo asciende a 1 persona (ninguna en 2014).

Resultado financiero

El desglose del Resultado financiero a 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es como sigue

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014
Ingresos financieros	9.955	8.582
De grupo	9.074	8.582
Con terceros	881	0
Gastos financieros	(1.002.331)	(420.473)
Por deudas con terceros	(769.865)	(263.911)
Por deudas con empresas del grupo y vinculadas	(232.466)	(156.562)
Resultado financiero	(992.376)	(411.891)

14 – COMPROMISOS

A 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014 el Grupo no tenía avales prestados a terceros.

Compromisos por arrendamiento operativo (posición arrendador):

El Grupo, como consecuencia de los contratos de alquiler de las oficinas de los inmuebles descritos en la Nota 6, tiene firmados contratos por un periodo de entre 3 y 5 años prorrogables. En la Nota 6 se detallan los ingresos futuros estimados.

15 – ADMINISTRADORES SOLIDARIOS Y ALTA DIRECCIÓN

Retribuciones a los Administradores y a la alta dirección

Los Administradores Solidarios, a 31 de agosto de 2015 han percibido una remuneración de 29.029 euros (en 2014 no percibieron ningún tipo de remuneración).

La Sociedad dominante no ha contraído obligación alguna en materia de pensiones o seguros de vida con respecto a los Administradores Solidarios.

Los Administradores Solidarios de la Sociedad dominante 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 ejercitar.

16 – TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

- Socios de la sociedad dominante, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri y D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri.
- Los Administradores Solidarios y personal directivo de la Sociedad y su familia cercana. El término "administrador" significa un miembro del Consejo de Administración; el término "personal directivo" es todo miembro de la alta Dirección la Sociedad. La dirección efectiva de la Sociedad se lleva a cabo por los Administradores Solidarios, que no han percibido remuneración alguna de la Sociedad.

El detalle de los saldos con partes vinculadas a 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014
Créditos empresas vinculadas a largo plazo (Nota 8)	-	850.000
- Petroeuropa, S.L.	-	850.000
Créditos empresas vinculadas a corto plazo	-	7.734
- Petroeuropa, S.L.	-	7.734
Cuenta corriente con socios y administradores a corto plazo	46.538	41.185
Deudas con socios y empresas vinculadas a largo plazo (Nota 10)	(10.471.201)	(12.788.140)
- Tawfiq Shaker Khader Fakhouri.	(10.471.201)	(12.785.140)
- Petroeuropa, S.L.	-	(3.000)
Deudas con socios y empresas vinculadas a corto plazo (Nota 10)	(388.780)	(156.753)

El detalle de las transacciones con partes vinculadas al 31 de agosto de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	31 de agosto de 2015	31 de diciembre de 2014
Ingresos financieros (Nota 14)	9.074	8.582
- Petroeuropa, S.L.	8.420	8.582
- Company Iqbal Petroleum, S.L.	654	-
Gastos financieros con socios y empresas vinculadas (Nota 14)	(232.466)	(156.562)
- Petroeuropa, S.L.	(227)	-
- Company Iqbal Petroleum, S.L.	(19)	-
- Tawfiq Shaker Khader Fakhouri.	(232.220)	(156.562)

Todas las operaciones realizadas con empresas vinculadas, socios y administradores solidarios se han realizado en condiciones normales de mercado.

17 – OTRA INFORMACIÓN

Los honorarios devengados a 31 de agosto de 2015 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 17.500 euros (23.200 euros a 31 de diciembre de 2014), sin devengarse honorarios por otro tipo de servicios. No se han devengado honorarios por otras sociedades de la red PwC.

18 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), se detalla a continuación la siguiente información:

- A 31 de agosto de 2015, con motivo del beneficio registrado en las sociedades dependientes Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L. y Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L., existen reservas procedentes de ejercicios anteriores en dichas sociedades dependientes y se han repartido dividendos como parte de la distribución del resultado del ejercicio anterior. A continuación se detallan el reparto:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.
Resultado ejercicio 2014	374.581	148.039
Reserva legal	37.458	14.804
Reserva voluntaria	61.137	26.647
Dividendos	269.699	106.588
Compensación resultados negativos ejercicios anteriores	6.287	-

- Al 31 de agosto de 2015 no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que, a nivel consolidado, el Grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias tiene invertido, al menos, el 80% del valor del activo consolidado en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. En este sentido, cabe mencionar que a la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentra detallada en la Nota 6.

19 – HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de agosto de 2015 y hasta la fecha de preparación por parte de los Administradores de los presentes estados financieros intermedios consolidados no se han puesto de manifiesto ningún hecho o acontecimiento que pueda afectar significativamente a los estados financieros intermedios consolidados del período de 8 meses finalizado al 31 de agosto de 2015.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los Administradores Solidarios del Grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias en fecha 9 de noviembre de 2015, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios Consolidados y el Informe de gestión intermedio consolidado al 31 de agosto de 2015, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTE

FIRMA



D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri
Administrador Solidario

P