

## Documento de ampliación reducido para el Mercado Alternativo Bursátil, segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“MAB-SOCIMI”)



**Marzo 2018**

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 17/2016, de 26 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido (el “**Documento de Ampliación**”).

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 MAB, actuando en tal condición respecto a la sociedad JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión procedentes de la ampliación de capital en el MAB, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil.

---

#### **DECLARA**

---

**Primero.** Que ha asistido y colaborado con JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A (en adelante “**JABA I SOCIMI**”, “**JABA I**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 17/2016 de 26 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

**Segundo.** Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

**Tercero.** Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

---

## *Índice*

---

1 INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN ...	5
1.1 Documento Informativo de Incorporación .....	5
1.2 Persona o personas, que deberán tener la Condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante .....	5
1.3 Identificación completa de la entidad emisora .....	6
2 ACTUALIZACIÓN CON REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN ....	8
2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión .....	8
2.2 Factores de riesgo .....	9
2.3 Información financiera.....	15
2.4 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento .....	27
2.5 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación .....	29
2.6 Declaración sobre el capital circulante .....	30
2.7 Información pública disponible .....	30
3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL .....	31
3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital.....	31
3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital .....	32
3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del consejo de Administración .....	32
3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos .....	32
3.5 En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI .....	33
4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....	34
5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	35

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor .....	35
5.2 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 .....	36
5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	36
ANEXO I CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE AUDITORÍA PARA EL EJERCICIO CERRADO A 31 DICIEMBRE DE 2016 .....	37
ANEXO II ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS E INFORME DE REVISIÓN LIMITADA A 30 DE JUNIO DE 2017 .....	37
ANEXO III INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS .....	37

## 1 INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

---

### 1.1 Documento Informativo de Incorporación

---

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A (en adelante “**JABA I SOCIMI**”, “**JABA I**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, efectuada el 11 de marzo de 2016, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 6/2016, sustituida por la 9/2017, de 21 de diciembre, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad (<http://www.jabaholdings.com>), así como en la página web del MAB ([https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2016/03/05098\\_Folleto\\_20160308.pdf](https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2016/03/05098_Folleto_20160308.pdf)) donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

---

### 1.2 Persona o personas, que deberán tener la Condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. 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 Presidente 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 de la Sociedad en su reunión de fecha 2 de diciembre de 2017, asume plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante, “**DAR**”), cuyo formato se ajusta al Anexo II de la Circular del MAB 17/2016 sobre requisitos y procedimientos aplicables en los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

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

### *1.3 Identificación completa de la entidad emisora*

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A. es una sociedad mercantil anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario y con domicilio social en Madrid, calle María 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A. es la sociedad dominante del grupo JABA INVERSIONES INMOBILIARIAS poseyendo el 100% del capital de la sociedad que conforman el grupo y que son las siguientes:

- JABA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U., en adelante “**JABA SOCIMI**” o “**JABA**”, constituida el 9 de septiembre de 2013.
- JABA II INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U., en adelante “**JABA II SOCIMI**” o “**JABA II**”, constituida el 28 de noviembre de 2013.
- JABA III INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U., en adelante “**JABA III SOCIMI**” o “**JABA III**”, constituida el 20 de mayo de 2014.
- JABA IV INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U., en adelante “**JABA IV SOCIMI**” o “**JABA IV**”, constituida el 26 de septiembre de 2014.

EL 29 de septiembre de 2014 JABA I, JABA, JABA II, JABA III y JABA IV comunicaron a la Agencia Tributaria, su acogimiento al Régimen Fiscal Especial de SOCIMI regulado en la Ley 11/2009, en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General Universal de la Sociedad de fecha 23 de junio de 2015.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A 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 y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en unión a la anterior.

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

En Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 1 de diciembre de 2017 se acuerda una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 13.409.065 €, objeto de este

DAR, y el aplazamiento de una fusión por absorción por parte de la Sociedad respecto de sus cuatro filiales, JABA, JABA II, JABA III, y JABA IV, acordado en Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2017, que se espera llevar a cabo durante el primer semestre de 2018. Dichos acuerdos fueron comunicados al MAB mediante la publicación de un Hecho Relevante con fecha 5 de diciembre de 2017.

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 su arrendamiento (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 aquéllas 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.*

## 2 ACTUALIZACIÓN CON REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

### *2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión*

El Consejo de Administración considera que el aumento de capital propuesto a la Junta General satisface el interés de la Sociedad, en la medida en que le permite mantener sostenibilidad económica y le otorga mayores recursos para afrontar y desarrollar próximos proyectos e inversiones. Asimismo, permitirá consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, permitiendo con ello reforzar la actividad y desarrollo de los negocios sociales.

En este sentido, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo de capitalización de un crédito que ostentaba el principal accionista frente a la Sociedad. El accionista es Iqbal Holdings Europe, S.à.r.l, sociedad de nacionalidad luxemburguesa de responsabilidad limitada, con domicilio en 48 Boulevard Grande-Duchesse Charlotte, L-1330, Luxemburgo (en adelante, el “**Acreeedor**”), y que adicionalmente es accionista mayoritario de la Sociedad con un 78,50% de participación en el capital social. La cuantía total del crédito de Iqbal Holdings Europe, S.à.r.l. asciende a 13.409.065 € (12.462.490 € corresponden al principal del acuerdo de cesión mientras que 946.575 € corresponden a los intereses devengados). La fecha en la que se contrajo el mismo es de 31 de diciembre de 2015.

La Junta General Extraordinaria de accionistas de fecha 1 de diciembre de 2017 adopta el acuerdo de aumento del capital social mediante compensación de créditos, con arreglo a las siguientes características:

- La cuantía total del aumento de capital social asciende a un importe de 13.409.065 €, mediante la emisión de 13.409.065 nuevas acciones de 1 € de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, numeradas correlativamente de la 18.309.402 a la 31.718.466, ambas inclusive. Sin prima de emisión y sin derecho de suscripción preferente.
- Como consecuencia del aumento de capital previsto, el Acreeedor recibirá, en compensación de su crédito, 13.409.065 nuevas acciones de 1 € de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.

---

## 2.2 Factores de riesgo

---

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el Documento Informativo de Incorporación al MAB de marzo 2016. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Además de toda la información expuesta en este DAR y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros factores, los riesgos que se describieron en el DIIM, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas, o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

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 o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación se indican los factores de riesgo que actualmente se consideran más relevantes:

### **Riesgos relativos a la estructura de financiación**

A 30 de junio de 2017, JABA I SOCIMI, tiene un ratio de deuda financiera neta/EBITDA de 21,93 y una deuda financiera consolidada de aproximadamente 37 mill. €, de los cuales 13.409.065 € pertenecientes a la partida “deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” han sido capitalizados mediante la ampliación de capital objeto de este DAR. A fecha del presente DAR, la Sociedad mantiene un ratio de deuda financiera neta/EBITDA de 14,40 y una deuda financiera consolidada de aproximadamente 25 mill. €.

Dicha deuda financiera proviene, entre otros, de los diversos préstamos hipotecarios vigentes a la fecha de presentación de este Documento, 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, estando sujetos a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que los vehículos contrataron instrumentos de cobertura.

Adicionalmente, la Sociedad ha acometido obras de reforma en el inmueble sito en Cornellà de Llobregat, para cuya financiación se suscribió con fecha 31 de julio de 2017 un préstamo por importe de 1.800.000 € con CaixaBank, con un tipo de interés variable de Euribor 3 meses + 1,3% de diferencial con vencimiento en 2024. Como garantía, JABA I SOCIMI pignoraré las rentas de los alquileres que concierte en el futuro sobre las diferentes oficinas, locales y garajes integrantes en el inmueble. Este préstamo no está sometido a covenants.

La Sociedad ha refinanciado su deuda, tal como informó al Mercado mediante Hecho Relevante de fecha 15/11/2017, contratando con Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria sobre el edificio sito en la calle María de Molina 37 bis, y sobre el edificio adquirido en Santander en el mes de noviembre de 2017.

El nuevo préstamo hipotecario asciende a 7.150.000 euros, siendo a tipo de interés variable referenciado a Euribor 12 Meses más un diferencial del 2%, y vencimiento en noviembre de 2032.

Este préstamo está sometido a dos covenants:

- LTV (Loan to Value): Es 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%.
- DSCR (Debt Service Coverage Ratio): Es el coeficiente entre los ingresos netos por todos los conceptos (Passing Net Rental Income) y los gastos (incluidos principal, intereses, comisiones y gastos, con la excepción de amortizaciones anticipadas) por todos los conceptos del préstamo (Finance Costs), en todo momento deberá ser igual o inferior al 1,15.

Este importe de 7.150.000 euros se aplica a:

- Cancelar la parte pendiente de amortizar del préstamo hipotecario sobre el edificio de calle María de Molina 37 bis, y que ascendía a 3.300.000 euros,
- Cancelar el contrato swap correspondiente al mismo, y
- Cubrir otros gastos asociados.

El importe total de los conceptos detallados en los puntos anteriores asciende a aproximadamente 4.200.000 euros.

El importe restante, de 2.950.000 euros aproximadamente, se aplica al pago del inmueble adquirido en Santander, cuyo precio total ascendió a 4.950.000 euros, hecho comunicado al Mercado mediante el mencionado Hecho Relevante de fecha 15/11/2017.

Por otra parte, en el contrato del cancelado préstamo hipotecario sobre el edificio de calle María de Molina 37 bis, constaba una garantía personal por parte de D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, por un importe de 2.000.000 euros, que muere con dicha cancelación. D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri procede en ese momento a realizar un préstamo a la Sociedad por la cantidad liberada, con lo que se cubre la diferencia entre el precio a desembolsar por el inmueble adquirido en Santander y el importe aplicado procedente del nuevo préstamo hipotecario. Parte de esta cantidad (550.000 €) se aplicó a pagar el contrato de arras para la adquisición del edificio de Santander.

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 24 de enero de 2014, JABA II SOCIMI suscribió un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 10.441.000 € con el Banco Santander Central Hispano con un tipo de interés fijo dl 4,30% y vencimiento 24 de enero de 2021.

Con fecha 23 de diciembre de 2015, la Sociedad refinanció su deuda con CaixaBank por importe de 8.500.000 € donde se paga tipo de interés variable del Euribor a 6 meses + un margen 1.25%.

La fecha de vencimiento del préstamo es el 25 de diciembre 2026.

El 29 de septiembre de 2014, JABA III SOCIMI suscribió un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 12.000.000 € con CaixaBank 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 más un margen del 2,25% y el 2%.

La fecha de vencimiento del préstamo es el 29 de septiembre de 2027.

Ambos préstamos están sujetos a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que tanto JABA II como JABA III están obligadas a alcanzar ciertos indicadores de rendimiento claves.

Los ratios establecidos son los siguientes:

- LTV (Loan to Value): Es 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 2017 ha cumplido con los ratios establecidos en el contrato.

Un hipotético 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 al objetivo de 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 30 de junio de 2017 es negativo en 524.787 € y a 31 de diciembre de 2016 negativo en 658.588 €.

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.

Por ello, a 30 de junio de 2017 se minorra el patrimonio neto del Grupo por este concepto en un importe de 524.787 € y a 31 de diciembre de 2016 en 658.588 €.

Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2017 ascienden a 43.754 € y a 171.081 € en el ejercicio 2016.

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 venta de floor, para cubrir el riesgo de fluctuación de los tipos de interés de Contrato de Préstamo, donde se paga un tipo fijo del 0,75% y se cubre el tipo variable del préstamo con CaixaBank con un tipo variable del Euribor a 6 meses + un margen 1.25% y vencimiento el 25 de diciembre de 2026.

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.

El valor razonable del instrumento financiero a 30 de junio de 2017 es negativo en 103.529 € y en 164.209 € a 31 de diciembre de 2016.

A 30 de junio de 2017 se minora el patrimonio neto del Grupo por este concepto en un importe de 103.529 € y a 31 de diciembre de 2016 en 164.209 €.

Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2017 ascienden a 28.599 € y a 62.382 € en el ejercicio 2016.

#### **Fondo de maniobra negativo**

A fecha de presentación de este Documento la deuda por importe de 13.409.065 € que aparecía en el pasivo circulante de los estados financieros a 30 de junio de 2017, sometidos a revisión limitada, ha sido ya capitalizada mediante la correspondiente ampliación de capital, objeto de este DAR, por lo que el fondo de maniobra resultante es negativo en, aproximadamente, 2.200 miles de euros.

La Sociedad considera que es una situación transitoria, y que en su caso, dispone de los medios suficientes para hacer frente a esta situación en el supuesto de que se sostuviera en el tiempo. Entre estos medios se encuentra, el recurso a deuda bancaria, préstamos de socios, ampliaciones de capital, y/o venta de activos.

#### **Concentración de Inquilinos**

A la fecha del presente Documento, la Sociedad cuenta con 12 inquilinos. Los dos principales, ocupan un 54,35% de la superficie total disponible en los edificios que tiene en cartera y representan el 59,9% 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.

Los edificios que la Sociedad tiene en la Comunidad de Madrid representan el 66,67% de la superficie y el 100% de las rentas del total de la cartera de inmuebles a fecha de elaboración de este Documento.

En este sentido, el inmueble sito en Santander ha sido recientemente adquirido, y su contribución a los ingresos de la Sociedad en 2017 ha sido insignificante. El complejo Citypark, en Cornellà de Llobregat ha sido sometido a reformas, terminadas finalmente con fecha 30 de julio de 2017. A 31/12/2017 se encontraba desocupado. A fecha de presentación de este DAR la Sociedad declara

que los contratos de alquiler de tres plantas de uno de los edificios está a punto de firmarse, y espera tener alquilado el resto del complejo durante el primer semestre de 2018.

La Sociedad estima que durante el ejercicio 2018 el activo de Santander, ocupado en un 100%, generará ingresos de 400 mil euros, y en el inmueble de Barcelona se espera una ocupación del 50%, con ingresos estimados de unos 300 mil euros.

En caso de modificaciones urbanísticas en las comunidades autónomas en las que están situados los inmuebles, o por condiciones económicas particulares que presenten estas regiones, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

## 2.3 Información financiera

De conformidad con la Circular MAB 15/2016 y con lo dispuesto en el Anexo 2 de la Circular 17/2016, la Sociedad publicó el 27 de octubre de 2017 los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2017, junto con el correspondiente informe de revisión limitada emitido por el auditor de cuentas PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., que se adjunta como **Anexo II** a este DAR. Dicha información financiera ha sido elaborada y se presenta 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 intermedia resumida. Se adjunta como **Anexo I** al presente Documento de Ampliación las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016, junto con el correspondiente informe de auditoría con opinión favorable emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

### 2.3.1 Balance de Situación Consolidado

A continuación se desglosan las principales magnitudes financieras del Balance de Situación Consolidado de la Sociedad correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2017, y comparación con las del ejercicio cerrado y auditado a 31/12/2016.

#### A. Activo no corriente y corriente consolidado

ACTIVO	30/06/2017	31/12/2016
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>54.374.992</b>	<b>53.356.277</b>
Inmovilizado Intangible	4.197	5.568
Inmovilizado Material	120.858	21.193
Inversiones Inmobiliarias	53.896.982	52.473.500
Créditos a empresas vinculadas	-	513.003
Inversiones financieras a largo plazo	352.955	343.013
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.397.004</b>	<b>2.159.695</b>
Anticipo de proveedores	17.753	17.753
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	956.507	154.572
Clientes	437.810	10.305
Clientes, empresas vinculadas		6.264
Deudores varios	12.852	13.084
Otros créditos con las Administraciones públicas	505.845	124.919
Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo	62.085	32.815
Cuenta corriente con socios y administradores	62.085	32.815
Inversiones financieras a corto plazo	-	8.358
Periodificaciones a corto plazo	42.063	1.213
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.318.596	1.944.984
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>56.771.996</b>	<b>55.515.972</b>

(i) Inversiones Inmobiliarias

Inversiones Inmobiliarias ejercicio 2017	Saldo a 31 de diciembre de 2016	Altas	Saldo a 30 de junio de 2017
Terrenos	31.659.294	-	31.659.294
Construcciones	22.126.927	-	22.126.927
Otros	167.686	-	167.686
Construcciones en curso	-	1.759.620	1.759.620
Ajuste inversión fondos propios	171.245	-	171.245
<b>Total Coste</b>	<b>54.125.152</b>	<b>1.759.620</b>	<b>55.884.772</b>
Amortización	-1.651.652	-336.138	-1.987.790
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>-1.651.652</b>	<b>-336.138</b>	<b>-1.987.790</b>
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>52.473.500</b>	<b>1.423.482</b>	<b>53.896.982</b>

Inversiones Inmobiliarias ejercicio 2016	Saldo a 31 de diciembre de 2015	Altas	Saldo a 30 de junio de 2016
Terrenos	28.730.317	-	28.730.317
Construcciones	25.233.435	4.144	25.237.579
Otros	112.871	-	112.871
<b>Total Coste</b>	<b>54.076.623</b>	<b>4.144</b>	<b>54.080.767</b>
Amortización	-981.175	-332.061	-1.313.236
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>-981.175</b>	<b>-332.061</b>	<b>-1.313.236</b>
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>53.095.448</b>	<b>-327.917</b>	<b>52.767.531</b>

Durante el ejercicio 2017 y con el objeto de mejorar las características del complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt", la Sociedad dependiente JABA IV INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.U. ha incurrido en costes por las obras de mejora por importe de 1.759.620 €.

Las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2017 se corresponden principalmente con los siguientes elementos:

- 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 €. 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 de 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 €. Este inmueble está hipotecado en garantía de préstamo hipotecario firmado para la financiación de su adquisición.
- Complejo inmobiliario “Cityparq Ronda de Dalt” situado e la Carretera de Hospitalet nº 147-149, de Cornellà de Llobregat, provincia de Barcelona adquirido con fecha 20 de febrero de 2015, por importe de 5.850.001 €. Para la adquisición de este inmueble, se formalizó una hipoteca inmobiliaria con la sociedad vendedora.

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

Las adquisiciones por parte del Grupo de los inmuebles supuso la subrogación de los contratos de arrendamientos de las oficinas existentes entre los arrendatarios y los anteriores propietarios de los inmuebles a la fecha de adquisición. Estos contratos tienen una duración de entre 3 y 7 años, siendo la mayor parte renovables a su vencimiento en condiciones de mercado.

A 30 de junio de 2017, las inversiones inmobiliarias han aportado al consolidado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 1.972.256 € (4.655.511 € al 31 de diciembre de 2016).

A 30 de junio de 2017 no existen elementos totalmente amortizados y que se encuentren en uso.

A 30 de junio de 2016 finalizó el arrendamiento del complejo inmobiliario “Cityparq Ronda de Dalt”. Como consecuencia de este hecho, el Grupo ha encargado la valoración de sus inversiones inmobiliarias a un experto independiente a 30 de junio de 2017. A fecha del presente DAR, este inmueble está siendo sometido a reformas por lo que se encuentra desocupado. Para el resto de de inversiones inmobiliarias, dado que no han tenido lugar cambios en sus circunstancias, no se ha considerado necesario actualizar la valoración realizada a 31 de diciembre de 2016.

Los administradores del Grupo han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2017 la estimación del valor de la misma que se incluyen en la valoración antes mencionada es superior al importe registrado en libros, por lo que no se ha considerado necesario realizar una corrección valorativa a 30 de junio de 2017. A continuación se detalla un resumen de la citada valoración:

Categorías	Inmuebles	Tasación 30/06/2017	Valor Neto Contable 30/06/2017
JABA IV INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U.	Complejo inmobiliario situado en Barcelona*	8.683.075	7.451.805
<b>TOTAL</b>		<b>8.683.075</b>	<b>7.451.805</b>

\* Se refiere al inmueble situado en la localidad de Cornellà de Llobregat.

El resumen de las valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Categorías	Inmuebles	Tasación 2016	Valor Neto Contable 31/12/2016
JABA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U.	Edificio Oficinas María de Molina, 37	9.124.820	7.138.436
JABA II INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U.	Edificio Oficinas Arturo Soria 125	20.040.536	18.699.071
JABA III INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U.	Edificio Oficinas Sepúlveda, 17	21.506.968	20.701.647
JABA IV INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U.	Complejo inmobiliario situado en Barcelona*	8.678.770	5.763.100
<b>TOTAL</b>		<b>59.351.094</b>	<b>52.302.254</b>

\* Se refiere al inmueble situado en la localidad de Cornellà de Llobregat.

(ii) Créditos a empresas Vinculadas

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

En fecha 11 de septiembre de 2015, la Sociedad dominante del grupo concedió un préstamo a uno de sus administradores (D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri) por importe de 500.000 € y con un vencimiento en 2025 y un tipo de interés fijo del 1.99%.

Este préstamo es cancelado anticipadamente por D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri el 29 de marzo de 2017, fecha en que la sociedad recibe la totalidad del capital más los intereses devengados hasta la fecha.

(iii) Inversiones financieras a largo plazo

A 30 de junio de 2017, como consecuencia del arrendamiento de oficinas de sus inmuebles, el Grupo ha depositado las garantías recibidas en concepto de fianzas en el órgano administrativo correspondientes (IVIMA) por un importe de 352.955 € (343.013 € en 2016).

(iv) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El incremento de esta partida se debe a que a 30 de junio de 2017 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 de junio.

A 30 de junio y 31 de diciembre de 2016 no se han registrado provisiones por deterioro, ni hay cuentas pendientes de cobro vencidas.

El incremento en el saldo de Otros Créditos con las Administraciones Públicas en el primer semestre de 2017 es debido al incremento del IVA soportado, (fundamentalmente en JABA IV) debido a la diferencia entre el IVA repercutido (cero, ya que el edificio estaba remodelándose) y el IVA soportado con el coste de la mencionada remodelación.

(v) Inversiones financieras a corto plazo

Dentro del epígrafe de Inversiones financieras a corto plazo a 31 de diciembre 2015 se recogía un depósito por importe de 300.000 € realizado el 11 de noviembre de 2015 que tuvo que realizar la sociedad dominante como garante de uno de sus administradores y que se ha rescatado en fecha 11 de noviembre de 2016.

(vi) Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo

Dentro del epígrafe de Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo, figura una cuenta corriente con los socios por importe de 32.815 € a 30/12/2016, y de 62.085 € a 30/06/2017, concedida por la sociedad dominante y por JABA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U.

B. Patrimonio neto y pasivo no corriente y corriente consolidado

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2017	31/12/2016
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>19.525.460</b>	<b>19.254.321</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>20.153.776</b>	<b>20.077.118</b>
Capital	18.309.401	18.309.401
Reserva legal	68.474	-
Reserva voluntaria	12.393	-
Reservas de consolidación	1.455.336	1.433.802
Resultado negativos de ejercicios anteriores	-	<b>-372.355</b>
Resultado del ejercicio	308.172	706.270
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>-628.316</b>	<b>-822.797</b>
Operaciones de cobertura	<b>-628.316</b>	<b>-822.797</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>19.230.245</b>	<b>33.747.471</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>19.230.245</b>	<b>20.338.386</b>
Deudas con entidades de crédito	18.500.873	19.397.125
Derivados	395.779	589.334
Otras deudas a largo plazo	333.593	351.927
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	-	<b>13.409.085</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>18.016.291</b>	<b>2.514.180</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>4.050.609</b>	<b>2.135.708</b>
Deudas con entidades de crédito	2.082.608	1.902.245
Derivados	232.537	233.463
Otros pasivos financieros	1.735.464	-
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>13.409.085</b>	-
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>556.597</b>	<b>378.472</b>
Acreeedores varios	207.216	139.438
Otras deudas con las Administraciones Públicas	349.381	239.034
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>56.771.996</b>	<b>55.515.972</b>

(i) Patrimonio Neto

a. Capital Social

La Sociedad dominante se constituyó el 25 de septiembre de 2014 con un capital social de 13.659.000 € representado por 13.659.000 participaciones de 1 € 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 participaciones 1 € de valor nominal cada una de la Sociedad JABA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U.
- 8.559.000 de participaciones 1 € de valor nominal cada una de la Sociedad JABA II INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U.
- 2.100.000 de participaciones 1 € de valor nominal cada una de la Sociedad JABA III INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U.

Con fecha 13 de enero de 2015 se amplió el Capital Social de la Sociedad dominante en 4.650.401 € representados por 4.650.401 participaciones de 1 € de valor nominal cada una. Dicha ampliación de Capital social fue totalmente asumida y desembolsada mediante la compensación de créditos que los socios ostentaban contra la Sociedad dominante.

Con fecha 19 de octubre de 2015 D. Tawfiq Shaker Fakhouri traspasó el 13% de su participación (2.500.000 acciones) a la sociedad IQBAL Holdings Europe S.à.r.L como parte del desembolso para su constitución. Con fecha 5 de noviembre de 2015 D. Tawfiq Shaker Fakhouri, antiguo accionista de la Sociedad dominante, ha vendido a la sociedad IQBAL Holdings Europe S.à.r.L el resto de su participación en la Sociedad dominante. 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 Fakhouri deja de ser accionista de la Sociedad.

Con fecha 24 de marzo de 2017, la Sociedad dominante publicó, un hecho relevante informando al Mercado que, en virtud de lo previsto en el artículo del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores aprobado por R.D. Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como la Circular 15/2016 del MAB, la Sociedad puso en conocimiento que, el 10 de marzo de 2017, un miembro del consejo de Administración, Dña. Nadia Samara Al Hadidi, adquirió 247.235 acciones de la Sociedad, y como consecuencia de ellos, posee el 4,08% del capital social de la Sociedad.

A 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el Capital social de la sociedad dominante asciende a 18.309.401 € representado por 18.309.401 participaciones de 1 € de valor nominal.

b. 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 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 esta reserva no se encuentra completamente constituida.

(ii) Deudas a largo y corto plazo

a. Deuda con entidades de crédito

Para la adquisición de parte de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias, 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.

Categorías	Préstamo	Deuda pendiente de pago 30/06/17	Deuda a l/p	Deuda a c/p	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
JABA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U.	4.180.000	3.300.807	2.998.856	301.951	04/05/2026	5,25% Euribor a 6 meses	89.974
JABA II INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U.	8.500.000	7.397.074	6.292.017	1.105.057	25/12/2026	1,25% Euribor a 6 meses	47.148
JABA III INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.U.	12.000.000	9.885.600	9.210.000	675.600	29/09/2027	2,25%	104.267
<b>TOTAL</b>	<b>24.680.000</b>	<b>20.583.481</b>	<b>18.500.873</b>	<b>2.082.608</b>			<b>241.389</b>

- 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 €. El 14 de mayo de 2014 fue

renegociado y se suscribió con garantía hipotecaria por importe de 4.180.000 € a un tipo de interés fijo anual del 5,25% y vencimiento el 4 de mayo de 2026.

A 30 de junio de 2017 se ha clasificado en el corto plazo un importe de 301.951 € (294.145 € a 31 de diciembre de 2016), de acuerdo al calendario de amortización del contrato. Los intereses devengados a 30 de junio de 2017 por este préstamo han ascendido a 89.974 € (191.108 € a 31 de diciembre de 2016).

En el contrato hipotecario consta una garantía personal (fondo de inversión) por parte de D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, socio del socio único JABA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A., que a 30 de junio de 2017, asciende a 2.000.000 €. Dicha garantía es, de acuerdo a las condiciones del contrato, de libre disposición para la amortización de la deuda.

- JABA II SOCIMI

El 24 de enero de 2014, JABA II SOCIMI suscribió un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 10.441.000 € con el Banco Santander Central Hispano con un tipo de interés fijo del 4,30% y vencimiento el 24 de enero de 2021.

Con fecha 23 de diciembre de 2015, la Sociedad ha refinanciado su deuda a través de La Caixa por un importe de 8.500.000 € con un tipo de interés variable de Euribor a 6 meses + margen 1,25% y vencimiento el 25 de diciembre de 2026. A 30 de junio de 2017 se ha clasificado en el corto plazo un importe de 850.000 € (850.000 € a 31 de diciembre de 2016) de acuerdo al calendario de amortización del contrato.

Los intereses devengados a 30 de junio de 2017 por este préstamo han ascendido a 47.148 € (102.266 € a 31 de diciembre de 2016).

- JABA III SOCIMI

El 29 de septiembre de 2014, JABA III SOCIMI suscribió un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 12.000.000 € con Caixa Bank con un tipo de interés Euribor 6 meses + 2,25% de margen y vencimiento el 29 de septiembre de 2027.

A 30 de junio de 2017 se ha clasificado en el corto plazo un importe de 675.600 € (758.100 € a 31 de diciembre de 2016), de acuerdo al calendario de amortización del contrato.

Los intereses devengados a 30 de junio de 2017 por este préstamo han ascendido a 104.267 € (232.113 € a 31 de diciembre de 2016).

Los préstamos contratados por JABA II y JABA III están sujetos a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que las sociedades están obligadas a alcanzar ciertos indicadores de rendimiento claves, que 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.

Estas condiciones se reflejan en el punto 2.2 como un posible riesgo de la Sociedad.

b. Derivados

- JABA II SOCIMI

El 23 de diciembre 2015, JABA II ha suscrito un instrumento de cobertura de los flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario refinanciado con CaixaBank con un tipo de interés variable del Euribor a 6 meses + un margen del 1,25% anual y vencimiento a 25 de diciembre de 2026.

El valor razonable del instrumento financiero a 30 de junio de 2017 es negativo en 103.529 € y negativo en 164.209 € a 31 de diciembre de 2016.

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

A 30 de junio de 2017 se minorra el patrimonio neto del Grupo por este concepto en un importe de 103.529 € y a 31 de diciembre de 2016 en 164.209 €.

Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2017 ascienden a 28.599 € en el ejercicio 2016 ascienden a 62.382 €.

- JABA III SOCIMI

El 29 de septiembre de 2014, JABA III SOCIMI ha suscrito un instrumento de cobertura de los flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario refinanciado con CaixaBank con un tipo de interés variable del Euribor a 6 meses + un margen del 2,25% anual y vencimiento a 29 de septiembre de 2027.

El valor razonable del instrumento financiero a 30 de junio de 2017 es negativo en 524.787 € y a 31 de diciembre de 2016 negativo en 658.588 €.

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

A 30 de junio de 2017 se minoró el patrimonio neto del Grupo por este concepto en un importe de 524.787 € y a 31 de diciembre de 2016 en 658.588 €.

Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2017 ascienden a 43.754 € y a 171.081 € en el ejercicio 2016.

c. Otros pasivos financieros

Esta partida recoge las deudas pendientes de pago a los proveedores de inmovilizado por las obras realizadas en el complejo inmobiliario “Cityparc Ronda de Dalt” de Cornellà de Llobregat.

También recoge los dividendos pendientes de pago por el resultado del ejercicio 2016 que fue aprobado el 29 de junio de 2017 en la Junta General de Accionistas, y que ascienden a 231.514 €.

### 2.3.2 Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada

A continuación se desglosan las principales magnitudes financieras de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente al correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2017, y comparación con las del período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2016.

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	30/06/2017	30/06/2016
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>1.972.256</b>	<b>2.638.709</b>
<b>Gastos de administración</b>	<b>-540.459</b>	<b>-619.976</b>
a) Servicios exteriores	-399.608	-495.054
b) Tributos	-140.851	-99.994
c) Otros gastos por gestión corriente	-	-24.928
<b>Gastos de personal</b>	<b>-428.662</b>	<b>-374.203</b>
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>-338.690</b>	<b>-332.511</b>
<b>Otros resultados</b>	<b>-2.400</b>	<b>3.209</b>
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>808</b>	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>662.853</b>	<b>1.315.228</b>
Ingresos financieros	2.520	5.783
Diferencias de cambio		-119
Gastos financieros	-357.201	-649.097
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-354.681</b>	<b>-643.433</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>308.172</b>	<b>671.795</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>308.172</b>	<b>671.795</b>

(i) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios 30 de junio de 2017, 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...). A 30 de junio de 2017 los ingresos por el arrendamiento de los inmuebles han ascendido a 1.972.256 € (2.638.709 € a 30 de junio de 2016), desglosados por inmueble de la siguiente manera:

Ubicación del inmueble	30/06/2017	30/06/2016
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	175.430	206.873
Edificio situado en calle Arturo Soria 125, Madrid	738.386	742.554
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	1.058.440	1.057.776
Complejo Inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	-	631.506
<b>TOTAL</b>	<b>1.972.256</b>	<b>2.638.709</b>

(ii) Gastos de administración

El desglose de los gastos de administración a 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016:

<b>Gastos de Administración</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>30/06/2016</b>
Reparaciones y mantenimiento	76.724	76.247
Arrendamientos y cánones	11.200	-
Servicios Profesionales Independientes	101.368	205.777
Primas de seguros	13.246	4.230
Servicios bancarios y similares	358	129
Transportes	722	-
Publicidad, Propaganda y RRPP	1.634	-
Suministros	66.547	34.698
Otros servicios	127.427	173.973
Otros gastos por gestión corriente	392	24.928
Tributos	140.851	99.994
<b>Total Gastos de Administración</b>	<b>540.469</b>	<b>619.976</b>

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.

(iii) Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal a 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016:

	<b>30/06/2017</b>	<b>30/06/2016</b>
<b>Sueldos y salarios</b>	402.888	356.371
<b>Seguridad Social</b>	25.774	17.832
<b>Total Gastos de personal</b>	<b>428.662</b>	<b>374.203</b>

El número medio de personas empleadas a 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016, detallado por categorías es el siguiente:

<b>Categorías</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>30/06/2016</b>
<b>Alta Dirección</b>	1	1
<b>Dirección</b>	2	2
<b>Administración</b>	4	2
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>5</b>

Asimismo, la distribución por sexos a 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2017		30/06/2016	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1	-	1	-
Dirección	2	-	1	1
Administración	1	3	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

(iv) Resultado financiero

El desglose del Resultado financiero a 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016 es el siguiente:

	30/06/2017	30/06/2016
<b>Ingresos Financieros</b>	<b>2.520</b>	<b>5.783</b>
Con terceros	2.399	4.961
Del grupo	121	822
<b>Diferencias de cambio</b>	-	<b>-119</b>
<b>Gastos Financieros</b>	<b>-357.201</b>	<b>-649.097</b>
Por Deudas con terceros	-357.201	-385.890
Por Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-263.207
<b>Resultado financiero</b>	<b>-354.681</b>	<b>-643.433</b>

Dentro de este epígrafe aparece la partida gastos financieros por deudas con empresas del grupo y asociadas, que ya no devengan intereses. Esto es debido, según se ha detallado anteriormente en el epígrafe 2.3.1 A. (ii) Créditos a empresas Vinculadas, a la cancelación anticipada del préstamo de D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.

---

#### *2.4 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento*

---

La Sociedad publicó el 11 de marzo de 2016, en el marco de la incorporación de la totalidad de sus acciones al Mercado, el Documento Informativo de Incorporación al Mercado. En dicho DIIM se incluían las previsiones y estimaciones consolidadas sobre ingresos y costes futuros de los ejercicios 2016 y 2017. Dichas previsiones y estimaciones consolidadas fueron aprobadas por el Consejo de Administración el 21 de diciembre de 2015.

La última actualización de dichas previsiones de ingresos y gastos consolidados a 31/12/2017 se publicó mediante un Hecho Relevante el 27 de octubre de 2017, actualización aprobada por unanimidad por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 25/10/2017.

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>31/12/2017 E Estimación aprobada el 25/10/2017(A)</b>	<b>31/12/2017* (B)</b>	<b>Grado de Cumplimiento % (B/A)</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>4.215.295</b>	<b>3.812.773</b>	<b>90%</b>
Gastos de administración y gestión	-1.074.574	-1.177.878	110%
Gastos de personal	-915.910	-876.916	96%
<b>EBITDA</b>	<b>2.224.811</b>	<b>1.757.979</b>	<b>79%</b>
Amortización inversiones inmobiliarias	-727.994	-704.338	97%
Amortización resto inmovilizado	-10.000	-	-
Otros resultados	-	57.179	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.486.817</b>	<b>1.110.820</b>	<b>75%</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>880</b>	<b>2.520</b>	<b>286%</b>
De Grupo	-	2.399	-
Con terceros	880	121	14%
<b>Gastos financieros</b>	<b>-698.226</b>	<b>-702.859</b>	<b>101%</b>
Por deudas con tercero	-698.226	-702.859	101%
Por deudas con empresas del grupo	-	-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-697.346</b>	<b>-700.339</b>	<b>100%</b>
Diferencia negativa de consolidación	-	-	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>789.471</b>	<b>410.481</b>	<b>52%</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>789.471</b>	<b>410.481</b>	<b>52%</b>

\* Datos no auditados

Los datos de la anterior tabla, publicados en el citado Hecho Relevante, son consolidados.

A fecha de presentación de este DAR, y con los estados financieros a 31/12/2017, hay una diferencia en la partida de "Importe neto de la cifra de negocio" entre la prevista en la última proyección publicada mediante Hecho Relevante de fecha 25/10/2017, y los mencionados estados financieros, de 402.522 €.

Esa diferencia se deriva de:

- la salida de un inquilino en julio de 2017, y
- la Sociedad esperaba rentabilizar los dos edificios de Cornellà de Llobregat, pero la situación política en Cataluña redujo el nivel de negocios, y la demanda de oficinas se vió perjudicada.

Esta diferencia en los ingresos es la que justifica principalmente la diferencia en el resultado del ejercicio estimado en la previsión que se realizó con fecha 25/10/2017, y los estados financieros elaborados por la Sociedad a dicha fecha.

## 2.5 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación

La última información financiera publicada por la Compañía se corresponde con los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2017, sometidos a revisión limitada, incluidas en el apartado 2.3 del presente Documento de Ampliación Reducido, y han sido adjuntadas en el Anexo II.

A fecha 31 de diciembre de 2017, última información disponible a fecha de presentación de este DAR, las tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la publicación de los arriba mencionados estados financieros intermedios consolidados, pueden verse en el siguiente cuadro:

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>31/12/2017*</b>	<b>30/06/2017</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>3.812.773</b>	<b>1.972.256</b>
<b>Gastos de administración</b>	<b>-1.177.878</b>	<b>-540.459</b>
a) Servicios exteriores	-840.927	-399.608
b) Tributos	-334.577	-140.851
c) Otros gastos por gestión corriente	-2.374	-
<b>Gastos de personal</b>	<b>-876.916</b>	<b>-428.662</b>
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>-704.338</b>	<b>-338.690</b>
<b>Otros resultados</b>	<b>57.179</b>	<b>-2.400</b>
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>-</b>	<b>808</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.110.820</b>	<b>662.853</b>
Ingresos financieros	2.520	2.520
Gastos financieros	-702.859	-357.201
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-700.329</b>	<b>-354.681</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>410.481</b>	<b>308.172</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>410.481</b>	<b>308.172</b>

\* Datos no auditados

En líneas generales, la tendencia en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor, a 31/12/2017, es acorde con la evolución normal de su negocio, teniendo en cuenta que los edificios de Cornellà de Llobregat, tras la reforma llevada a cabo, no han sido todavía alquilados.

Tal como se ha referido en el punto 2.2 de este DAR, con fecha posterior a la revisión limitada de los estados financieros a 30/06/2017, la Sociedad:

- Recibió un préstamo del accionista D. Walid Tawfiq Shaker Kakhouri, con fecha 27 de julio de 2017, por importe de 550.000 €.

- Suscribió, con fecha 31 de julio de 2017, un préstamo por importe de 1.800.000 € con CaixaBank, con un tipo de interés variable de Euribor 3 meses + 1,3% de diferencial, con vencimiento en 2024.
- Refinanció su deuda, tal como la Sociedad informó mediante Hecho Relevante de fecha 15/11/2017, operación en la que se integra adicionalmente un préstamo recibido por la Sociedad del accionista D. Walid Tawfiq Shaker Kakhouri por importe de 1.450.000 €.

Con relación a los inmuebles de Cornellà de Llobregat, a fecha 31/12/2017 continuaban sin alquilar, aunque a fecha de presentación de este DAR la Sociedad declara que los contratos de alquiler de tres plantas de uno de los edificios está a punto de firmarse, y espera tener alquilado el resto del complejo durante el primer semestre de 2018.

---

## *2.6 Declaración sobre el capital circulante*

---

El Consejo de Administración de JABA, en sesión de fecha 2 de diciembre de 2017, declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación de las nuevas acciones objeto de la presente ampliación de capital.

La Sociedad ha tenido en cuenta la capitalización del préstamo, el préstamo para las obras de Cornellà de Llobregat, y la refinanciación de la deuda, para el cálculo del Working capital.

A pesar de que a fecha de este Documento se registra un capital circulante negativo, que ha sido tratado en el punto 2.2 anterior sobre riesgos, la Sociedad considera que es una situación transitoria, y que en su caso, dispone de los medios suficientes para hacer frente a esta situación en el supuesto de que se sostuviera en el tiempo. Entre estos medios se encuentra, el recurso a deuda bancaria, préstamos de socios, ampliaciones de capital, y/o venta de activos.

---

## *2.7 Información pública disponible*

---

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 15/2016 sobre la información a suministrar por SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, toda la información financiera periódica y relevante desde su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, está disponible en la página web de la Sociedad (<http://www.jabaholdings.com>), así como en la página web del MAB ([www.bolsasymercados.es/mab/esp/marcos.htm](http://www.bolsasymercados.es/mab/esp/marcos.htm)), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 15/2016, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

### 3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

---

*3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.*

---

La cifra de capital social de la Sociedad previa a la ampliación de capital objeto de este Documento ascendía a 18.309.401 €, representado por 18.309.401 acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de JABA I, celebrada el 1 de diciembre de 2017, acordó un aumento de capital social de la Sociedad en los términos y condiciones que seguidamente se detallan a continuación:

#### **Importe de la emisión y acciones que se emitirán**

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de JABA I, celebrada el 1 de diciembre de 2017 ha acordado aumentar el capital social en 13.409.065 €, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 13.409.065 acciones ordinarias de 1 € de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie y mismos derechos que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta.

#### **Capital resultante de la ampliación**

El capital social resultante de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. será de treinta y un millones setecientos dieciocho mil cuatrocientos ochenta y seis euros (31.718.466 €), representado por 31.718.466 acciones de un euro (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, nominativas, integrantes de una única serie, iguales, acumulables e indivisibles y numeradas del 1 al 31.718.466, ambos inclusive.

---

### *3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital*

---

No aplica.

---

### *3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del consejo de Administración*

---

El aumento de capital por importe de 13.409.065 € será suscrito por Iqbal Holdings Europe, S.à.r.l., principal accionista de la Sociedad, que es el acreedor del crédito a compensar mediante dicha ampliación. Tras la ampliación de capital Iqbal Holdings Europe posee un 87,59 % de capital social.

Así pues, el desembolso del valor nominal de las nuevas acciones suscritas se realizará mediante la compensación del crédito que el acreedor ostenta frente a la Sociedad.

Asimismo, se hace constar que el crédito está vencido, líquido y exigible al 100%, todo ello de acuerdo con la certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad puesta a disposición de los accionistas de acuerdo con lo previsto en el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

---

### *3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos*

---

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el RDL 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el RDL 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

Las acciones de nueva emisión procedentes de la ampliación de capital son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la ampliación de capital serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada. En particular, los titulares de las nuevas acciones tendrán derecho a percibir las

cantidades a cuenta de dividendos y pagos complementarios de dividendos que, en su caso, se satisfagan a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

---

*3.5 En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI*

---

Las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

#### **4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS**

No aplica.

## 5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

### *5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor*

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, que obliga a la contratación de un Asesor Registrado para el proceso de incorporación a negociación en el MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento del mismo mientras la Sociedad cotice en dicho Mercado, la Sociedad designó, el 7 de octubre de 2015, a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado (en adelante, "**ARMABEX**").

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha ARMABEX asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

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 5.1.

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 16/2016, 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.

---

### *5.2 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 **Anexo III** se ha puesto a disposición del mercado un Informe Especial sobre aumento de Capital por Compensación de Créditos elaborados por los auditores de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. a los efectos previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

---

### *5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación*

---

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 nuevas 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 Banco, S.A, con domicilio social en Madrid, calle Paseo de la Habana 74, y con C.I.F. número A-78076452.

**ANEXO I CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE AUDITORÍA  
PARA EL EJERCICIO CERRADO A 31 DICIEMBRE DE 2016**

**ANEXO II ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS  
CONSOLIDADOS E INFORME DE REVISIÓN LIMITADA A 30 DE JUNIO DE  
2017**

**ANEXO III INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR  
COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS**

## **ANEXO I**

**Cuentas Anuales Consolidadas e informe de auditoría para el ejercicio  
cerrado a 31 diciembre de 2016**

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

Informe de auditoría independiente,  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2016  
e Informe de Gestión al 31 de diciembre de 2016



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

### **Informe sobre las cuentas anuales**

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha

#### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., 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 adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales 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 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. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, 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, 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 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 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

  
Juan Manuel Anguita Amate

25 de abril de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/30350  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

**A87104881**

---

**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES  
AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2016	2015
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>30.687.327</b>	<b>30.033.189</b>
Inmovilizado intangible	6	5.568	8.311
Inmovilizado material	7	21.193	20.415
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>30.646.990</b>	<b>29.990.477</b>
Instrumentos de patrimonio	9	18.312.000	18.312.000
Créditos a empresas	8, 10 y 16	12.334.990	11.678.477
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>13.576</b>	<b>13.986</b>
Otros activos financieros	8 y 10	13.576	13.986
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.515.985</b>	<b>966.146</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>887.274</b>	<b>83.884</b>
Clientes empresas de grupo	8,10 y 16	803.354	-
Otros créditos con las Administraciones públicas	13	83.920	83.884
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	8,10 y 16	<b>8.358</b>	<b>329.902</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	8 y 10	-	<b>300.000</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>1.213</b>	<b>1.013</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>619.140</b>	<b>251.347</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>32.203.312</b>	<b>30.999.335</b>
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2016	2015
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>18.621.783</b>	<b>17.937.066</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>18.621.783</b>	<b>17.937.066</b>
Capital	11	18.309.401	18.309.401
Resultados de ejercicios anteriores	11	(372.355)	(131.554)
Resultado del ejercicio	3	684.737	(240.781)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>13.409.085</b>	<b>12.496.201</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	8,12 y 16	<b>13.409.085</b>	<b>12.496.201</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>172.443</b>	<b>566.068</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	8, 12 y 16	<b>4.950</b>	<b>442.523</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>167.493</b>	<b>123.545</b>
Acreedores varios	8,12	59.624	102.600
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	107.869	20.945
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>32.203.312</b>	<b>30.999.335</b>

Las Notas 1 a 22 de la memoria forman parte de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2016  
(Expresada en euros)

	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de	
		2016	2015
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	15.a	2.393.459	593.414
<b>Gastos de personal</b>	15.b	(790.545)	(108.012)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(751.528)	(99.980)
b) Cargas sociales		(39.017)	(8.032)
<b>Otros gastos de explotación</b>	15.c	(405.648)	(445.152)
a) Servicios exteriores		(405.648)	(445.152)
Amortización del inmovilizado	6,7	(3.989)	-
Otros resultados		410	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.193.687</b>	<b>40.250</b>
<b>Ingresos financieros</b>		191	-
<b>Gastos financieros</b>		(509.141)	(281.031)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	15.d	<b>(508.950)</b>	<b>(281.031)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>684.737</b>	<b>(240.781)</b>
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>684.737</b>	<b>(240.781)</b>

Las Notas 1 a 22 de la memoria forman parte de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
(Expresado en euros)

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

	Notas	2016	2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	684.737	(240.781)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>684.737</b>	<b>(240.781)</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
<b>SALDO INICIO DEL AÑO 2015</b>	13.659.000	-	-	(131.554)	13.527.446
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(240.781)	(240.781)
II. Operaciones con socios o propietarios					
- Aumentos de capital	4.650.401	-	-	-	4.650.401
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(131.554)	131.554	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2015</b>	<b>18.309.401</b>	<b>-</b>	<b>(131.554)</b>	<b>(240.781)</b>	<b>17.937.066</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	684.737	684.737
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(240.801)	240.781	(20)
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2016</b>	<b>18.309.401</b>	<b>-</b>	<b>(372.355)</b>	<b>684.737</b>	<b>18.621.783</b>

Las Notas 1 a 22 de la memoria forman parte de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en Euros)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>	<b>684.737</b>	<b>(240.781)</b>
<b>2. Ajustes del resultado.</b>	<b>92.866</b>	<b>63.904</b>
a) Amortización del inmovilizado	3.989	-
b) Correcciones valorativas por deterioro	-	-
g) Ingresos financieros	(420.264)	(217.127)
h) Gastos financieros	509.141	281.031
<b>3. Cambios en el capital corriente.</b>	<b>(759.642)</b>	<b>(17.915)</b>
a) Existencias	-	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	(803.390)	(73.732)
c) Otros activos corrientes	(200)	(1.013)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	43.948	56.830
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
a) Pagos de intereses	-	-
b) Cobro de dividendos	-	-
c) Cobros de intereses	-	-
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>17.961</b>	<b>(194.792)</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>6. Pagos por inversiones</b>	<b>172.033</b>	<b>(8.082.652)</b>
a) Empresas del grupo y asociadas.	(128.377)	(7.748.976)
b) Inmovilizado intangible.		(8.311)
c) Inmovilizado material.		(20.415)
e) Otros activos financieros.	300.410	(304.950)
<b>7. Cobros por desinversiones</b>	<b>177.799</b>	<b>1.911.778</b>
a) Empresas del grupo y asociadas.	177.799	1.911.778
c) Inmovilizado material.	-	-
e) Otros activos financieros.	-	-
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>349.832</b>	<b>(6.170.874)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio	-	-
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>	<b>-</b>	<b>4.458.625</b>
a) Emisión		
2. Deudas con entidades de crédito	-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas		4.462.125
4. Otras deudas	-	-
b) Amortizaciones		
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	(3.500)
4. Otras deudas	-	-
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>-</b>	<b>4.458.625</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>367.793</b>	<b>(1.907.041)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.</b>	<b>251.347</b>	<b>2.158.388</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.</b>	<b>619.140</b>	<b>251.347</b>

- 01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA
- 02 - BASES DE PRESENTACIÓN
- 03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS
- 04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN
- 05 - GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO
- 06 - INMOVILIZADO INTANGIBLE
- 07 - INMOVILIZADO MATERIAL
- 08 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS
- 09 - PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
- 10 - CRÉDITOS Y PARTIDAS A COBRAR
- 11 - FONDOS PROPIOS
- 12 - PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A PAGAR
- 13 - SITUACIÓN FISCAL
- 14 - EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012
- 15 - INGRESOS Y GASTOS
- 16 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS
- 17 - CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN
- 18 - INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO
- 19 - INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE
- 20 - COMPROMISOS
- 21 - HONORARIOS AUDITORIA
- 22 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

## **1. 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 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. Su domicilio social y fiscal se encuentra en la Calle Maria de Molina 37 BIS, Madrid.

La Sociedad está incluida, desde el 30 de septiembre de 2014, dentro del régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, 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, promoción y 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.

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 SOCIMI,S.A. Esas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 han sido formuladas el 31 de marzo de 2017 y se depositarán en el Registro Mercantil de Madrid.

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

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN**

### 1. Imagen fiel:

Las presentes cuentas anuales 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 el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

MEMORIA 2016  
(Expresada en euros)

Estas cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Las cuentas anuales del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas el 28 de junio de 2016.

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

Las cifras incluidas en estas cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

Las cuentas anuales consolidadas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. han sido preparadas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo. Las principales magnitudes que se desprenden de las cuentas anuales consolidadas, que han sido objeto de auditoría, son las siguientes (en euros):

Activo total	55.515.972
Patrimonio neto atribuido a la Sociedad dominante	19.254.321
Participaciones no dominantes	-
Importe neto de la cifra de negocios	4.665.511
Beneficio después de impuestos atribuido a la Sociedad dominante	706.270

2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

La preparación de las cuentas anuales 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 (Nota 9).

- *Impuesto sobre beneficios*

La Sociedad está acogida desde el 30 de septiembre de 2014 al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, 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

**MEMORIA 2016**  
(Expresada en euros)

0%. Los Administradores de la Sociedad realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos 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 del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

**3. APLICACIÓN DE RESULTADOS**

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

A continuación se detalla la propuesta de distribución de resultados:

	<u>2016</u>	<u>2015</u> <u>Aprobado</u>
<b><u>Base de reparto:</u></b>		
Pérdidas y ganancias (pérdida)	684.737	(240.781)
<b><u>Aplicación:</u></b>		
- Resultados negativos de ejercicios anteriores	372.355	(240.781)
- Reserva legal	68.474	-
- Dividendos	243.908	-

La Sociedad aún no ha repartido dividendos ningún ejercicio desde la fecha de su constitución.

**4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

**a) *Inmovilizado intangible***

Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (4 años).

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles.

MEMORIA 2016  
(Expresada en euros)

**b) Inmovilizado material**

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	<u>Años vida útil estimada</u>
Mobiliario	10 años

**c) 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

MEMORIA 2016  
(Expresada en euros)

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.

**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 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.

**e) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe del balance incluye el efectivo, depósitos a la vista y otros inversores a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables.

**f) 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 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.

**g) 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 30 de septiembre de 2014, 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 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.

**h) 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 prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de gestión común a sus sociedades filiales, refacturándoles los costes gestionados en función de su devengo y bajo una base lineal de reparto. Los ingresos se reconocen

MEMORIA 2016  
(Expresada en euros)

generalmente en función de los servicios realizados a la fecha como porcentaje sobre los servicios totales a realizar.

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 costes estimados 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.

- 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 dividendos 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. 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).

**i) Arrendamientos operativos**

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios 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 pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

**j) 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.

**k) 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.

## **5. 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 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 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.

MEMORIA 2016  
(Expresada en euros)

**6. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

El detalle y movimiento del epígrafe de Inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2016 y 2015 del balance es el siguiente:

	Aplicaciones informáticas
<b>Saldo a 01-01-2015</b>	-
Coste	-
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	-
Altas	8.311
<b>Saldo a 31-12-2015</b>	<b>8.311</b>
Coste	8.311
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>8.311</b>
Altas	-
Dotación a la amortización	(2.743)
<b>Saldo a 31-12-2016</b>	<b>5.568</b>
Coste	8.311
Amortización Acumulada	(2.743)
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>5.568</b>

A finales del ejercicio 2015, la Sociedad realizó inversiones en la página web corporativa por importe de 8.311 euros.

A 31 de diciembre de 2016 no existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados.

**7. INMOVILIZADO MATERIAL**

El detalle y movimiento del epígrafe de Inmovilizado material a 31 de diciembre de 2016 y 2015 del balance es el siguiente:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material
<b>Saldo a 01-01-2015</b>	-
Coste	-
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	-
Altas	20.415
<b>Saldo a 31-12-2015</b>	<b>20.415</b>
Coste	20.415
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>20.415</b>
Altas	2.024
Dotación a la amortización del ejercicio	(1.246)
<b>Saldo a 31-12-2016</b>	<b>21.193</b>
Coste	22.439
Amortización Acumulada	(1.246)
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>21.193</b>

MEMORIA 2016  
(Expresada en euros)

A finales del ejercicio 2015, la Sociedad adquirió diverso mobiliario para la oficina que mantiene alquilada a la empresa del grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. En el ejercicio 2016 se ha adquirido un equipo para el proceso de información y en equipo electrónico.

A 31 de diciembre de 2016 no existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

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

**8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Análisis por categorías

A continuación se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos y pasivos financieros, sin incluirse las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas.

	Euros			
	<b>Activos financieros a largo plazo</b>			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Créditos a empresas del grupo y asociadas	12.334.990	11.678.477	12.334.990	11.678.477
Inversiones financieras a largo plazo	13.576	13.986	13.576	13.986
	<b>12.348.566</b>	<b>11.692.463</b>	<b>12.348.566</b>	<b>11.692.463</b>

	Euros			
	<b>Activos financieros a corto plazo</b>			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	8.358	329.902	8.358	329.902
Inversiones financieras	-	300.000	-	300.000
Clientes, empresas del grupo	803.354	-	803.354	-
	<b>811.712</b>	<b>629.902</b>	<b>811.712</b>	<b>629.902</b>

	Euros			
	<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Deudas con empresas del grupo y asociadas	13.409.085	12.496.201	13.409.085	12.496.201
	<b>13.409.085</b>	<b>12.496.201</b>	<b>13.409.085</b>	<b>12.496.201</b>

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

**MEMORIA 2016**  
(Expresada en euros)

Euros

	Pasivos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Deudas con empresas del grupo y asociadas	4.950	442.523	4.950	442.523
Proveedores y acreedores	59.624	102.600	59.624	102.600
	<b>64.574</b>	<b>545.123</b>	<b>64.574</b>	<b>545.123</b>

Análisis por vencimientos

Ejercicio 2016:

	Activos Financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	TOTAL
<b>Inversiones en empresas de grupo y asociadas:</b>							
- Créditos a empresas	8.358	-	-	360.000	-	11.974.990	<b>12.343.348</b>
<b>Inversiones financieras:</b>							
- Otros activos financieros	-	-	-	13.576	-	-	<b>13.576</b>
<b>Clientes, empresas del grupo y asociadas</b>	<b>803.354</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>803.354</b>
<b>TOTAL</b>	<b>811.712</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>373.576</b>	<b>-</b>	<b>11.974.990</b>	<b>13.160.278</b>

Ejercicio 2015:

	Activos Financieros						
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	TOTAL
<b>Inversiones en empresas de grupo y asociadas:</b>							
- Créditos a empresas	329.902	-	-	-	-	11.678.477	<b>12.008.379</b>
<b>Inversiones financieras:</b>							
- Otros activos financieros	300.000	-	-	-	-	13.986	<b>313.986</b>
<b>TOTAL</b>	<b>629.902</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.692.463</b>	<b>12.322.365</b>

Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar coinciden con los valores en libros.

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

**MEMORIA 2016**  
(Expresada en euros)

**Ejercicio 2016:**

	Pasivos Financieros						TOTAL
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	
<b>Deudas con empresas grupo y asociadas</b>	4.950	-	-	-	-	13.409.085	<b>13.414.035</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>							
- Proveedores	59.624	-	-	-	-	-	<b>59.624</b>
<b>TOTAL</b>	<b>64.574</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.409.085</b>	<b>13.473.659</b>

**Ejercicio 2015:**

	Pasivos Financieros						TOTAL
	2016	2017	2018	2019	2020	Años poster	
<b>Deudas con empresas grupo y asociadas</b>	442.523	-	-	-	-	12.496.201	<b>12.938.724</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>							
- Proveedores	102.600	-	-	-	-	-	<b>102.600</b>
<b>TOTAL</b>	<b>545.123</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.496.201</b>	<b>13.041.324</b>

Los valores razonables de los débitos y partidas a pagar coinciden con los valores en libros.

**9. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS**

La información relativa a las empresas del grupo a 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Nombre	% Particip 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 diciembre 2016
Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	3.000.000	(256.928)	(307.346)	-	2.435.726	-	3.000.000
Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	8.559.000	660.032	141.088	(164.209)	9.195.911	181.156	8.559.000
Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	6.750.000	756.551	188.843	(706.141)	6.989.253	628.342	6.750.000
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	3.000	(49.973)	52.955	-	5.983	278.650	3.000
<b>TOTAL</b>							<b>1.088.148</b>	<b>18.312.000</b>

La información relativa a las empresas del grupo a 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Nombre	% Particip 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 diciembre 2015
Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	3.000.000	(43.896)	(263.450)	-	2.692.654	-	3.000.000
Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	8.559.000	223.649	98.595	(53.917)	8.827.327	269.699	8.559.000
Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	6.750.000	775.731	41.451	(506.458)	7.060.724	106.588	6.750.000
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	100%	3.000	344.013	(12.407)	-	334.606	-	3.000
<b>TOTAL</b>							<b>376.287</b>	<b>18.312.000</b>

**MEMORIA 2016**  
(Expresada en euros)

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

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 diciembre de 2016 los ingresos de dicha explotación han ascendido a 454.111 euros, (443.766 euros en 2015). 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 11).

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 diciembre de 2016 los ingresos de dicha explotación han ascendido a 1.483.641 euros (1.490.998 euros en 2015). 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 11).

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 diciembre de 2016 los ingresos de dicha explotación han ascendido a 2.113.583 euros (2.112.605 euros en 2015). 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 2.100.000 euros (Nota 11).

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 11).

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. A 31 de diciembre de 2016 los ingresos de dicha explotación han ascendido a 651.864 euros (729.579 euros en 2015). A 31 de diciembre de 2016 dicho inmueble ha dejado de estar arrendado, si bien la Dirección del Grupo estima que durante el primer semestre del ejercicio 2017 volverá a tener inquilino.

La Sociedad ha encargado las tasaciones de los inmuebles de las sociedades participadas a un experto independiente a 31 de diciembre de 2016. Los Administradores de la Sociedad han tenido en cuenta las citadas tasaciones a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones que la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2016 en sus participadas. Como resultado de estos análisis no ha surgido la necesidad de registrar deterioro alguno en el valor de las participaciones.

Las hipótesis clave utilizadas para el cálculo del valor en uso a 31 de diciembre de 2016 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

**MEMORIA 2016**  
(Expresada en euros)

- Tasa de descuento entre el 4,65% y el 6,3% antes de impuestos, dependiendo de cada inmueble.

**10. 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 2016 y 2015:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>		
Créditos a empresas del grupo (Nota 16)	12.334.990	11.678.477
Inversiones financieras	13.576	13.986
	<u>12.348.566</u>	<u>11.692.463</u>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>		
Créditos a empresas del grupo (Nota 16)	8.358	329.902
Inversiones financieras	-	300.000
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	803.354	-
	<u>811.712</u>	<u>629.902</u>
	<u>13.160.278</u>	<u>12.322.365</u>

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

**MEMORIA 2016**  
(Expresada en euros)

**Créditos a empresas del grupo y vinculadas a largo plazo**

El detalle de los préstamos otorgados a empresas del grupo y vinculadas a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Sociedad	Importe Préstamo	Fecha Otorgamiento	Vencimiento	Tipo de interés	Importe pendiente 31.12.2016	Intereses devengados 2016	Intereses devengados pendientes de pago 31.12. 2016	Importe pendiente 31.12.2015	Intereses devengados 2015	Intereses devengados pendientes de pago 31.12. 2015
<b>Préstamos concedidos a Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.</b>										
	35.000	20/01/2015	20/01/2025	5,25%	31.000	1.632	3.170	31.000	1.538	1.538
	5.000	20/04/2015	20/04/2025	5,25%	-	-	50	-	50	50
	500.000	08/09/2015	08/09/2025	5,25%	500.000	26.322	34.521	500.000	8.199	8.199
	565.000	15/06/2015 (*)	15/06/2025	5,25%	565.000	29.744	69.247	565.000	16.172	39.503
	60.000	29/11/2016	29/11/2026	5,25%	60.000	276	276	-	-	-
	<b>1.165.000</b>				<b>1.156.000</b>	<b>57.974</b>	<b>107.264</b>	<b>1.096.000</b>	<b>25.959</b>	<b>49.290</b>
<b>Préstamos concedidos a Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.</b>										
	150.000	17/03/2015	17/03/2025	4,30%	150.000	6.468	11.575	150.000	5.107	5.107
	70.000	20/04/2015	20/04/2025	4,30%	-	-	470	-	470	470
	80.000	20/10/2015	20/10/2025	4,30%	80.000	3.449	4.128	80.000	679	679
	248.154	30/10/2015	30/10/2025	4,30%	248.154	10.700	12.512	248.154	1.812	1.812
	225.000	30/11/2015	30/11/2025	4,30%	225.000	9.702	10.524	225.000	822	822
	613.640	15/06/2015 (*)	15/06/2025	4,30%	613.640	26.459	55.895	613.640	14.386	29.436
	60.000	29/11/2016	29/11/2026	2,25%	60.000	118	118	-	-	-
	<b>1.446.794</b>				<b>1.376.794</b>	<b>56.896</b>	<b>95.222</b>	<b>1.316.794</b>	<b>23.276</b>	<b>38.326</b>
<b>Préstamos concedidos a Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.</b>										
	2.864.622	15/06/2015 (*)	15/06/2025	3,70%	2.864.622	106.281	237.618	2.864.622	70.394	131.337
	<b>2.864.622</b>				<b>2.864.622</b>	<b>106.281</b>	<b>237.618</b>	<b>2.864.622</b>	<b>70.394</b>	<b>131.337</b>
<b>Préstamos concedidos a Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.</b>										
	15.000	31/12/2014	31/12/2024	3,50%	-	113	126	15.000	-	13
	1.999.400	20/02/2015	20/02/2025	3,50%	1.768.500	63.451	123.888	1.953.500	60.437	60.437
	220.000	17/03/2015	17/03/2025	3,50%	170.000	5.966	10.677	170.000	4.711	4.711
	1.802.561	11/08/2015	11/08/2025	3,50%	1.802.561	63.262	87.806	1.802.561	24.544	24.544
	1.800.000	30/11/2015	30/11/2025	3,50%	1.600.000	56.153	60.909	1.600.000	4.756	4.756
	360.000	15/06/2015 (*)	15/06/2020	3,50%	360.000	-	-	360.000	-	-
	<b>6.196.961</b>				<b>5.701.061</b>	<b>188.945</b>	<b>283.406</b>	<b>5.901.061</b>	<b>94.448</b>	<b>94.461</b>
<b>Otros préstamos concedidos</b>										
Company Iqbal Petroleum, S.L.	1.500	20/04/2015	28/08/2015	4,50%	-	-	-	-	24	-
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	500.000	11/09/2015	11/09/2025	1,99%	500.000	9.977	13.003	500.000	3.026	3.026
<b>Total</b>	<b>12.174.877</b>				<b>11.598.477</b>	<b>420.073</b>	<b>736.513</b>	<b>11.678.477</b>	<b>217.127</b>	<b>316.440</b>

(\*) Con 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 las sociedades participadas por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., así como de los intereses devengados por los mismos hasta dicha fecha (Nota 12).

MEMORIA 2016  
(Expresada en euros)

*(\*\*) El préstamo otorgado a Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. por importe de 360.000 euros, se trata de un préstamo participativo que sólo devenga intereses en caso de que la sociedad participada obtenga beneficios.*

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

Créditos a empresas del grupo y vinculadas a corto plazo

Este epígrafe recoge las cuentas a cobrar por cuentas corrientes con los Socios y Administradores, las cuales ascienden a 8.358 euros a 31 de diciembre de 2016 (13.462 euros a 31 de diciembre de 2015).

A 31 de diciembre de 2015 se recogían adicionalmente los intereses pendientes de cobro por los préstamos mencionados en el apartado anterior por importe de 316.440 euros. Durante el ejercicio 2016 se han traspasado dichos intereses, junto con los devengados en el ejercicio 2016, al largo plazo.

Inversiones financieras a largo y corto plazo

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad prestó garantías en concepto de fianzas por importe de 9.036 euros. Adicionalmente, con origen al contrato de arrendamiento firmado entre la Sociedad y su sociedad participada Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., estas fianzas se vieron incrementadas en 4.950 euros en 2015, ascendiendo el importe a largo plazo a 31 de diciembre de 2016 a 13.576 euros (13.986 euros a 31 de diciembre de 2015).

A 31 de diciembre de 2015, dentro del epígrafe de Inversiones financieras a corto plazo se recogía un depósito por importe de 300.000 euros realizado el 11 de noviembre de 2015 que tuvo que realizar la Sociedad por cuenta de uno de sus administradores y que ha sido totalmente cancelado durante el ejercicio 2016 (Notas 16 y 17).

Clientes, empresas del grupo

A 31 de diciembre de 2016 se recoge en este epígrafe la deuda pendiente de cobro por los servicios refacturados por parte de la Sociedad a sus sociedades filiales por importe de 803.354 euros (Nota 16).

**11. 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 amplió 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 fue totalmente asumida y desembolsada mediante la compensación de créditos que

**MEMORIA 2016**  
(Expresada en euros)

los socios ostentaban contra la Sociedad (Nota 12).

Así, a 31 de diciembre de 2016 y 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.

Con fecha 19 de octubre de 2015 D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri traspasó el 13% de su participación (2.500.000 acciones) a la sociedad IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. como parte del desembolso para su constitución. Con fecha 5 de noviembre de 2015 D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri, antiguo accionista de la Sociedad, ha vendido a la sociedad IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. el resto de su participación en la Sociedad. 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.

El desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>% de participación</u>	<u>% de participación</u>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	11%	11%
IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.	89%	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.

A 31 de diciembre de 2016 la reserva legal aún no está dotada.

**12. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A PAGAR**

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
Deudas con empresas del grupo	13.409.085	12.496.201
	<b>13.409.085</b>	<b>12.496.201</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
Deudas con empresas del grupo	4.950	442.523
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
- Proveedores	59.624	102.600
	<b>64.574</b>	<b>545.123</b>
	<b>13.473.659</b>	<b>13.041.324</b>

**MEMORIA 2016**  
(Expresada en euros)

Deudas con empresas del grupo a largo plazo

El detalle de las Deudas con empresas del grupo a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Prestamista	Importe Préstamo	Fecha Otorgamiento	Vencimiento	Tipo de interés	Importe pendiente 31.12.2016	Intereses devengados 2016	Intereses devengados pendientes de pago 31.12.2016	Importe pendiente 31.12.2015	Intereses devengados 2015	Intereses devengados pendientes de pago 31.12.2015
D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	4.650.000	26/09/2014	26/09/2024	4,42%	-	-	61.214	-	7.198	61.214
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	3.000	20/10/2014	20/10/2024	4,42%	-	38	178	3.000	133	140
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	2.200.000	19/12/2014	19/12/2024	4,42%	2.196.289	97.389	197.824	2.200.000	97.240	100.435
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	27.000	20/02/2015	20/02/2025	4,42%	-	343	1.370	27.000	1.027	1.027
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	500.000	17/03/2015	17/03/2025	4,42%	500.000	22.161	39.659	500.000	17.498	17.498
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	1.802.561	11/08/2015	11/08/2025	4,42%	1.802.561	79.891	110.887	1.802.561	30.996	30.996
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	2.025.000	30/11/2015	30/11/2025	4,42%	2.025.000	89.750	97.352	2.025.000	7.602	7.602
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	565.000	(*)	15/06/2025	5,25%	565.000	29.744	53.075	565.000	16.172	23.331
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	613.640	(*)	15/06/2025	4,30%	613.640	26.459	41.509	613.640	14.386	15.050
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	4.400.000	(*)	15/06/2025	3,70%	4.400.000	163.246	343.507	4.400.000	88.760	180.261
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.à.r.L.	360.000	(*)	15/06/2020	3,50%	360.000	-	-	360.000	-	-
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri Company Iqbal Petroleum, S.L.	401	26/09/2014	26/09/2024	4,42%	-	-	-	-	-	-
	3.500	05/03/2015	20/04/2015	4,42%	-	-	19	-	19	19
	<b>17.150.102</b>				<b>12.462.490</b>	<b>509.021</b>	<b>946.594</b>	<b>12.496.201</b>	<b>281.031</b>	<b>437.573</b>

(\*) Con 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 las sociedades participadas por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., así como de los intereses devengados por los mismos hasta dicha fecha (Nota 10).

Con fecha 31 de diciembre de 2015 D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri ha cedido sus derechos de crédito frente a la Sociedad a IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L., accionista de la Sociedad.

Deudas con empresas del grupo a corto plazo

La Sociedad a 31 de diciembre de 2016 tenía registrado en el corto plazo los intereses devengados por los préstamos recibidos por importe de 437.573 euros, que estaban pendientes de pago a 31 de diciembre de 2015. Durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha reclasificado dichos intereses, junto con los devengados pendientes de pago en el ejercicio 2016, al largo plazo.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2016 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 16).

**13. 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.

**MEMORIA 2016**  
(Expresada en euros)

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Resultado antes de impuestos (pérdida)	684.737	(240.781)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>684.737</b>	<b>(240.781)</b>

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 ni retenciones e ingresos a cuenta en el ejercicio 2016 ni en 2015.

Al 31 de diciembre del 2016, 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 consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales abreviada

Créditos y Deudas con las Administraciones Públicas

El desglose de los saldos a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
<b>Créditos</b>		
Hacienda Pública deudora por IVA		
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	83.884	83.884
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	36	-
	<b>83.920</b>	<b>83.884</b>
<b>Deudas</b>		
Seguridad Social acreedora	(4.077)	(1.979)
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(103.792)	(18.966)
	<b>(107.869)</b>	<b>(20.945)</b>

**14. 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.

MEMORIA 2016  
(Expresada en euros)

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 al no haber obtenido en ejercicios anteriores beneficios para ello (Nota 3).

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

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

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

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.

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 diciembre de 2016 y 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.

**MEMORIA 2016**  
(Expresada en euros)

**15. INGRESOS Y GASTOS**

a) Importe neto de la cifra de negocios

	2015	2015
Ingresos por dividendos (Nota 9)	1.088.148	376.287
Ingresos por intereses (Nota 10)	420.073	217.127
Ingresos por prestación de servicios (Nota 16)	885.238	-
<b>Total Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>2.393.459</b>	<b>593.414</b>

Los ingresos por dividendos son los dividendos recibidos en 2016 con cargo al resultado del ejercicio 2015 por parte de las sociedades de grupo Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. por 181.156 euros, 628.342 euros y 278.650 euros respectivamente. Los ingresos por dividendos registrados en 2015 se corresponden con los distribuidos por las sociedades Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. por importe de 269.699 euros 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 anterior D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri (Nota 10).

Los ingresos por prestación de servicios corresponden a los devengados por los contratos que, con fecha 15 de junio de 2016 la Sociedad ha suscrito con cada una de las filiales, por los cuales se acuerda la facturación por servicios de dirección general, dirección financiera, gestión administrativa y dotación de medios materiales, entre otros.

b) Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	2016	2015
Sueldos y salarios	(751.528)	(99.980)
Seguridad Social	(39.017)	(8.032)
<b>Total Gastos de personal</b>	<b>(790.545)</b>	<b>(108.012)</b>

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2016	2015
Alta Dirección	1	1
Dirección	2	-
Administración	2	1
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>2</b>

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

**MEMORIA 2016**  
(Expresada en euros)

Categorías	2016		2015	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1		1	
Dirección	1	1		1
Otros	1	1	1	
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no tiene contratado personal con una discapacidad igual o superior al 33%.

c) Otros Gastos de explotación

El desglose de los otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	2016	2015
Arrendamientos y cánones	(43.036)	(37.679)
Reparaciones y Conservación	(198)	(176.973)
Servicios Profesionales Independientes	(240.170)	(133.206)
Primas de seguros	(8.505)	(380)
Transportes	(6)	-
Servicios bancarios y similares	(738)	(388)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(9.308)	(2.685)
Suministros	(345)	
Otros servicios	(103.342)	(93.841)
<b>Total Otros Gastos de explotación</b>	<b>(405.648)</b>	<b>(445.152)</b>

Dentro del epígrafe arrendamientos y cánones se registra el gasto por el alquiler 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.

d) Resultado financiero

El desglose del Resultado financiero a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	2016	2015
<b>Ingresos financieros</b>		
Con terceros	191	-
<b>Gastos financieros:</b>		
Por Deudas con terceros	(120)	-
Por Deudas con empresas del grupo y asociadas (Notas 12 y 16)	(509.021)	(281.031)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(508.950)</b>	<b>(281.031)</b>

**MEMORIA 2016**  
(Expresada en euros)

**16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

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

- Socios de la sociedad, IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. (desde el 5 de noviembre de 2015), D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri y D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri (hasta el 5 de noviembre de 2015).
- Los Administradores y personal directivo de la Sociedad y su familia cercana. El término "administrador" significa un miembro del Consejo de Administración; el término "personal directivo" es todo miembro de la alta Dirección 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 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
<b>Arrendamientos y cánones (Nota 15)</b>	<b>(37.679)</b>	<b>(37.679)</b>
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	(37.679)	(37.679)
<b>Ingresos empresas del grupo y vinculadas</b>	<b>2.393.459</b>	<b>593.414</b>
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	279.283	25.959
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	459.362	292.975
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	955.933	176.982
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	688.904	94.448
- Company Iqbal Petroleum, S.L.	-	24
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	9.977	3.026
<b>Gastos financieros con empresas del grupo y vinculadas (Notas 12 y 15)</b>	<b>(509.021)</b>	<b>(281.031)</b>
- Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	-	(281.012)
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	(509.021)	(19)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

MEMORIA 2016  
(Expresada en euros)

El detalle de los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Inversiones financieras a largo plazo (Nota 10)</b>	<b>4.950</b>	<b>4.950</b>
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	4.950	4.950
<b>Créditos empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Notas 8 y 10)</b>	<b>12.334.990</b>	<b>11.678.477</b>
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	1.276.553	1.096.000
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	1.483.552	1.316.794
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	3.176.281	2.864.622
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	5.984.467	5.901.061
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	414.136	500.000
<b>Créditos empresas del grupo y vinculadas a corto plazo (Notas 8 y 10)</b>	<b>8.358</b>	<b>329.902</b>
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	49.290
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	38.326
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	131.337
- Jaba IV Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	-	94.461
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	-	3.026
- Cuenta corriente con socios y administradores	8.358	13.462
<b>Inversiones financieras a corto plazo (Notas 8 y 10)</b>	<b>-</b>	<b>300.000</b>
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	-	300.000
<b>Clientes, empresas del grupo (Notas 8 y 10)</b>	<b>803.354</b>	<b>-</b>
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	267.785	-
- Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	267.785	-
- Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	267.784	-
<b>Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo (Notas 8 y 12)</b>	<b>(13.409.085)</b>	<b>(12.496.201)</b>
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	(13.409.085)	(12.496.201)
<b>Deudas con empresas del grupo y vinculadas a corto plazo (Notas 8 y 12)</b>	<b>(4.950)</b>	<b>(442.523)</b>
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	-	(437.554)
- Company IQBAL Petroleum, S.L.	-	(19)
- Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.	(4.950)	(4.950)

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

## **17. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**

### **Retribuciones a los Administradores**

Durante el ejercicio 2016 los administradores han percibido una retribución total por su cargo por importe de 642.339 euros. Adicionalmente, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (vicepresidente del Consejo de Administración y Consejero delegado) que ha sido contratado por la Sociedad y desempeña el cargo de Alta dirección de la Sociedad, ha percibido en concepto de retribución fija un importe de 606.339 euros.

Durante el ejercicio 2016, el importe devengado por los miembros del órgano de administración ha ascendido a 642.339 euros (186.341 euros en 2015) y se compone de los siguientes conceptos e importes:

**MEMORIA 2016**  
(Expresada en euros)

	<b>2016</b>	<b>Euros 2015</b>
Sueldos	606.339	75.000
Dietas	36.000	-
Otras remuneraciones	-	111.341
	<b>642.339</b>	<b>186.341</b>

A 31 de diciembre de 2016 no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto al personal de alta dirección ni los administradores.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad concedió un préstamo al personal de alta dirección por importe de 500.000 euros (Notas 10 y 16), manteniéndose en 2016. La Sociedad mantiene un depósito a corto plazo a 31 de diciembre de 2015 por importe de 300.000 euros, depositado como garante de D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, el cual ya no está en vigor.

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

Operaciones con Administradores

Los Administradores 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 de la Sociedad no han comunicado ninguna situación de conflicto de interés que haya de ser informada.

Los Administradores no han llevado a cabo, durante los ejercicios 2016 y 2015, 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.

**18. 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 la información requerida en relación con el periodo medio de pago a proveedores es el siguiente:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	42,98	34
Ratio de operaciones pagadas	35,60	13,71
Ratio de operaciones pendientes de pago	115,02	86,29
	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
Total pagos realizados	517.387	276.979
Total pagos pendientes	53.011	106.279

## **19. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**

La Sociedad tiene en cuenta en sus operaciones globales las leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

Durante el ejercicio 2016 y 2015 la Sociedad no ha realizado ninguna inversión de carácter medio ambiental.

La Sociedad, no ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, ni responsabilidades de naturaleza medioambiental.

## **20. COMPROMISOS**

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no tenía avales prestados a terceros.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no tiene contraídos compromisos con terceros.

## **21. HONORARIOS DE AUDITORÍA**

Los honorarios percibidos durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por servicios de auditoría de cuentas han ascendido a 14.420 euros (11.360 euros en 2015) y 26.000 euros por otros servicios relacionados con la auditoría (7.660 euros en 2015).

Asimismo, no se han devengado honorarios durante el ejercicio por otras sociedades que utilizan la marca PwC.

## **22. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Con posterioridad al cierre de cuentas a 31 de diciembre de 2016, se publicaron los siguientes AVISOS Y HECHOS RELEVANTES en Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") relativos a la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A., cuya literalidad se facilita publicada en la página web del MAB y de la compañía; en concreto:

- Con fecha 9 de enero de 2017, mediante hecho relevante fechado el 5 de enero de 2017, y de acuerdo con la Circular 15/2016, de 26 de julio sobre información periódica a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, se procedió a publicar relación de accionistas de la sociedad con posición directa o indirecta superior al 5% del capital, así como la relación de los administradores o directivos de la sociedad que detentaban al menos un 1% y sucesivos múltiplos del capital social.
- Con fecha 3 de marzo de 2017, mediante hecho relevante, y de acuerdo con la Circular 14/2016, a los efectos de la difusión mínima que exige la circular como requisito de incorporación al MAB ineludible, se informaba que, en dicha fecha, aún no había cumplido con el requisito, e informaba que la compañía venía trabajando intensamente para conseguir el objetivo mínimo de difusión en plazo, mostrando el compromiso con el Mercado y el firme cumplimiento de disposiciones al respecto que le eran aplicables.

**MEMORIA 2016**  
(Expresada en euros)

- En fecha 15 de marzo de 2017, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, de acuerdo con lo previsto en los artículos 5.3 y 2.2 del Reglamento del MAB, publicó un aviso anunciando la suspensión de la contratación de las acciones de la compañía, Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi SA, código ISIN ES010598000, código SIBE YABA, por interpretar que la compañía no había completado en el plazo establecido la efectiva difusión de todas las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez para cumplir con el requisito de incorporación. La sociedad completó la difusión de todas las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez, pero, sin embargo, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, rechazó considerar difusión una parte del paquete de acciones adquiridas por una sociedad.
- Ante este hecho, la sociedad reaccionó rápidamente, y el 17 de marzo de 2017, Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi SA publicó un nuevo hecho relevante informando al Director de Supervisión del MAB que existían en el Mercado órdenes de compra por 505.235 acciones de la compañía que permitirían completar el requisito de difusión accionarial, tal y como se había comprometido la compañía mediante hecho relevante en fecha 3 de marzo.
- Es por ello que ese mismo 17 de marzo de 2017, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, acordó levantar la suspensión de la contratación de las acciones de Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi SA en el MAB, lo que fue publicado como aviso en la página web del MAB.
- Por último, en fecha 24 de marzo de 2017, la compañía publicó un hecho relevante informando al Mercado que, en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por R.D. Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como la Circular 15/2016 del MAB, la sociedad puso en conocimiento que, el 10 de marzo de 2016, un miembro del Consejo de Administración, Dña. Nadia Samara Al Hadidi, adquirió 247.235 acciones de la sociedad, y como consecuencia de ello, posee el 4,08% del capital social de la Sociedad.
- La evolución desde 31 de diciembre de 2016 del desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. una vez efectuada la difusión accionarial en 2017 actualmente es la siguiente:

	<u>% de participación</u>	<u>% de participación</u>
	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	11%	11%
IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.	89%	89%
	<u>% de participación</u>	
	<u>21-04-2017</u>	
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	10,92%	
IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.	78,47%	
Dña. Nádía Samara Al Hadidi	4,08%	
D. Nayef Ibrahim Afufayyad Assad	4,09%	
D. Sabri Ateyeh Haj-Assad	1,27%	
Resto accionistas minoritarios (*)	1,17%	

(\*) *ningún accionista minoritario ostenta individualmente en propiedad más de un 1% del capital de la sociedad*

INFORME DE GESTIÓN 2016

**Exposición fiel del negocio y actividades principales**

Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI 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 2016, Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI posee participaciones en 4 sociedades que disponen de 4 inmuebles situados en Madrid y Barcelona, que se encuentran totalmente alquilados excepto el inmueble situado en Barcelona.

Durante el ejercicio 2016 se han obtenido unos ingresos de 2.393.459 euros (593.414 euros en 2015) correspondientes a la prestación de servicios a las sociedades dependientes y los dividendos repartidos por las mismas y un beneficio neto sin consolidar de 684.737 euros (240.781 euros de pérdidas correspondientes al 2015). La Dirección del Grupo espera que en el ejercicio 2017 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.

**Periodo medio de pago a proveedores**

Durante el ejercicio 2016, el periodo medio de pago a proveedores ha sido de 43 días (34 días en 2015).

**Evolución de la plantilla**

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2016 es de 5 personas (3 personas a 31 de diciembre de 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.

**Adquisiciones de acciones propias**

La Sociedad no ha adquirido acciones propias durante el ejercicio 2016.

**Uso de instrumentos financieros**

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 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

INFORME DE GESTIÓN 2016

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 sociedad realiza un seguimiento de las provisiones de la reserva de liquidez, 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 no incumpla los límites ni los índices ("covenants") establecidos por la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda, 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.

#### 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.

La sociedad 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. La sociedad 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:

	2016	2015
<b>Resultado operativo</b>	<b>1.205.700</b>	<b>40.230</b>
Amortización	3.989	-
<b>EBITDA (*)</b>	<b>1.209.689</b>	<b>40.230</b>
<b>Deuda no corriente</b>	<b>13.409.085</b>	<b>12.492.201</b>
- Préstamos bancarios	-	-
- Otros pasivos financieros	13.409.085	12.496.201
<b>Deuda corriente</b>	<b>4.950-</b>	<b>442.523</b>
- Préstamos bancarios	-	-
- Otros pasivos financieros	4.950	442.523
<b>Efectivo y otros equivalentes</b>	<b>619.140</b>	<b>251.347</b>
<b>Deuda financiera neta (**)</b>	<b>12.794.895</b>	<b>12.683.377</b>
<b>Deuda financiera neta / EBITDA</b>	<b>10,58</b>	<b>315,27</b>

(\*) EBITDA: Beneficio de explotación recurrente y Neto de operaciones financieras, más Dotación a la amortización, más Deterioro del inmovilizado, más Gastos financieros

(\*\*) Deuda financiera neta: Deuda con entidades de crédito a corto y largo plazo, menos Efectivo y equivalentes al efectivo

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

El Consejo de Administración de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en fecha **24 de abril de 2017**, 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 e informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri  
Presidente del Consejo de Administración

D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri  
Vicepresidente del Consejo de Administración  
y Consejero Delegado

D<sup>a</sup>. Nadia Samara Al-Hadidi  
Vocal - Consejera

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Gema Sanz Sanz  
Vocal - Consejera

D. Ignacio Aragón Alonso  
Secretario Consejero

**DON IGNACIO ARAGÓN ALONSO**, en su condición de **Secretario del Consejo de Administración** de la Sociedad **JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.** (en adelante, la "Sociedad"), con CIF -87104881 y con domicilio social en Calle María de Molina nº 37, entreplanta, 28006 Madrid, cuyo cargo se encuentra vigente y debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid,

**CERTIFICO:**

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa que los estados financieros consolidados e individuales de la sociedad de 31 de diciembre de 2016 no se encuentran firmados por **D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri, Presidente del Consejo de Administración**, por encontrarse éste fuera de España y por tanto ausentarse de la reunión del Consejo de Administración del fecha de abril de 2016, sin que exista, por tanto, ninguna discrepancia en cuanto a la formulación de los mismos.

Y para que así conste, expido la presente certificación a 24 de octubre de 2017.

EL SECRETARIO



---

Don Ignacio Aragón Alonso

**JABA**<sup>3</sup>  
Inversiones Inmobiliarias

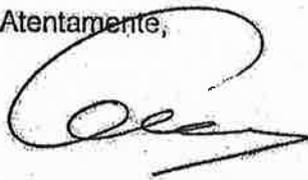
**Don Ignacio Aragón Alonso**  
**Secretario del Consejo de Administración**  
**Jaba Inversiones Inmobiliarias, Socimi, S.A.**  
Calle María de Molina, 37 bis, Entreplanta  
28006 Madrid

En Madrid, a 23 de abril de 2017

Por la presente, la abajo firmante, consejera de Jaba Inversiones Inmobiliarias, Socimi, S.A. (en adelante, la "Sociedad"), ante la imposibilidad de asistir personalmente a la reunión del consejo de administración de la Sociedad, convocada para su celebración el día 24 de abril de 2017 a las 10:00, en Madrid, calle Calle María de Molina, 37 bis, Entreplanta, confiere poder de representación tan amplio y bastante como en Derecho sea necesario a favor de:

Don IGNACIO ARAGON ALONSO para que, en su nombre y representación, delibere y ejercite el derecho de voto en el marco de la citada reunión en el sentido que considere más conveniente al interés social.

Atentamente,



\_\_\_\_\_  
Dña. María Gema Sánchez Sanz

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

Informe de auditoría independiente,  
Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2016  
e Informe de Gestión consolidado al 31 de diciembre de 2016



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

### Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

#### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas.*

Los administradores 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. 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, 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 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.



## 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. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, 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 2016 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. 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 concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. 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. y sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Juan Manuel Anguita Amate

25 de abril de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/30352  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

---

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
ELABORADAS CONFORME A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE  
INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) ADOPTADAS POR LA UNIÓN  
EUROPEA**

**E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016**

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	2016	2015
<b>Activo No Corriente</b>		<b>53.356.277</b>	<b>54.084.444</b>
Inmovilizado intangible	5	5.568	8.311
Inmovilizado material	6	21.193	20.415
Inversiones inmobiliarias	7	52.473.500	53.095.448
Créditos a empresas vinculadas	8,9 y 18	513.003	500.000
Inversiones financieras a largo plazo	8,9	343.013	460.270
<b>Activo Corriente</b>		<b>2.159.695</b>	<b>2.544.993</b>
Anticipo de proveedores	8,9	17.753	17.753
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		154.572	93.392
Clientes por prestación de servicios	8,9	10.305	9.102
Clientes, empresas vinculadas		6.264	-
Deudores varios	8,9	13.084	26
Otros créditos con las Administraciones públicas	14	124.919	84.264
Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo	8,9	32.815	49.303
Créditos a empresas vinculadas corto plazo		-	3.026
Cuenta corriente con socios y administradores		32.815	46.277
Inversiones financieras a corto plazo	8,9	8.358	300.000
Periodificaciones a corto plazo		1.213	1.013
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.944.984	2.083.532
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>55.515.972</b>	<b>56.629.437</b>
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2016	2015
<b>Patrimonio Neto</b>		<b>19.254.321</b>	<b>18.711.623</b>
Fondos propios	10	20.077.118	19.271.998
Capital		18.309.401	18.309.401
Resultados de ejercicios anteriores		(372.355)	(131.554)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		706.270	682.429
Reservas de consolidación		1.433.802	411.722
Ajustes por cambios de valor:	12	(822.797)	(560.375)
Operaciones de cobertura		(822.797)	(560.375)
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>19.254.321</b>	<b>18.711.623</b>
Participaciones no dominante		-	-
<b>Pasivo No Corriente</b>		<b>33.747.471</b>	<b>34.769.758</b>
Deudas a largo plazo		20.338.386	22.273.557
Deudas con entidades de crédito	8,12	19.397.125	21.369.603
Derivados	8,12	589.334	401.735
Otras deudas a largo plazo	8,14	351.927	502.219
Deudas con socios y administradores a largo plazo	8,12	13.409.085	12.496.201
<b>Pasivo Corriente</b>		<b>2.514.180</b>	<b>3.148.056</b>
Deudas a corto plazo	8,12	2.135.708	2.056.972
Deuda con entidades de crédito		1.902.245	1.898.332
Derivados		233.463	158.640
Deudas con socios y administradores a corto plazo	8,12	-	437.573
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		378.472	649.721
Acreeedores varios	8,13	139.438	419.207
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	239.034	230.514
Periodificaciones a corto plazo		-	3.790
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>55.515.972</b>	<b>56.629.437</b>

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016.

W



**JABA I. INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
 (Expresado en Euros)

	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>	<b>15</b>	<b>4.665.511</b>	<b>4.739.269</b>
<b>Gastos de administración</b>	<b>15</b>	<b>(1.238.171)</b>	<b>(1.351.845)</b>
Servicios exteriores		(983.746)	(1.032.213)
Tributos		(254.045)	(319.609)
Otros gastos por gestión corriente		(380)	(23)
<b>Gastos de personal</b>	<b>15</b>	<b>(790.545)</b>	<b>(110.112)</b>
<b>Amortización de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado</b>	<b>7</b>	<b>(674.467)</b>	<b>(636.583)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>9.696</b>	<b>9.487</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.972.024</b>	<b>2.650.216</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>15</b>	<b>11.671</b>	<b>12.740</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>15</b>	<b>(1.277.425)</b>	<b>(1.980.527)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.265.754)</b>	<b>(1.967.787)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>706.270</b>	<b>682.429</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>706.270</b>	<b>682.429</b>
Atribuible a:			
Sociedad dominante		706.270	682.429
Procedente de operaciones continuadas		706.270	682.429
Procedente de operaciones interrumpidas		-	-
Participaciones no dominantes		-	-
 Beneficio en euros por acción básico y diluido de actividades continuadas atribuible a los accionistas (Nota 10)		 0,04	 0,04

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016.

*W*      *St*      *Amor*

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS  
TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015  
(Expresado en Euros)

	Nota	2016	2015
<b>Beneficio del ejercicio</b>		<b>706.270</b>	<b>682.429</b>
<b>Otro resultado global:</b>			
<b>Partidas que no se reclasificarán a resultados</b>		-	-
<b>Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados</b>		<b>(262.422)</b>	<b>70.025</b>
Cobertura de flujos de efectivo	12	(262.422)	70.025
<b>Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos</b>		<b>(262.422)</b>	<b>70.025</b>
<b>Resultado global total del ejercicio</b>		<b>443.848</b>	<b>752.454</b>
<b>Atribuible a:</b>			
- Propietarios de la dominante		443.848	752.454
- Participaciones no dominantes		-	-
<b>Resultado global total del ejercicio</b>		<b>443.848</b>	<b>752.454</b>
<b>Resultado global total atribuible a los accionistas de capital:</b>			
- Actividades que continúan		443.848	752.454
- Actividades interrumpidas		-	-

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016.

W





**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**  
(Expresado en Euros)

	Capital	Resultado negativo ejercicios anteriores	Reservas consolidación	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio Neto
<b>SALDO AL INICIO DE 2015</b>	13.659.000	-	(1.948)	282.116	(630.400)	13.308.768
Resultado del ejercicio	-	-	-	682.429	-	682.429
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	70.025	70.025
<b>Resultado global del ejercicio</b>	-	-	-	682.429	(560.375)	122.054
Ingresos de acciones emitidas	4.650.401	-	-	-	-	4.650.401
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en Patrimonio neto	4.650.401	-	-	-	-	4.650.401
Distribución del resultado	-	(131.554)	413.670	(282.116)	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2015</b>	18.309.401	(131.554)	411.722	682.429	(560.375)	18.711.623
Corrección de error (neta de impuestos)	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2015</b>	18.309.401	(131.554)	411.722	682.429	(560.375)	18.711.623
Resultado del ejercicio	-	-	-	706.270	-	706.270
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	(262.422)	(262.422)
<b>Resultado global del ejercicio</b>	-	-	-	706.270	(262.422)	443.848
Ingresos de acciones emitidas	-	-	-	-	-	-
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado	-	(240.801)	923.230	(682.429)	-	-
Otros	-	-	98.850	-	-	98.850
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2016</b>	18.309.401	(372.355)	1.433.802	706.270	(822.797)	19.254.321

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016.

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS  
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

**(Expresado en Euros)**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>		
<b>Beneficio del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>706.270</b>	<b>682.429</b>
Ajustes por:		
- Amortización de inversiones inmobiliarias	674.467	636.583
- Ingresos financieros	(11.671)	(9.714)
- Gastos financieros	1.277.425	1.977.501
- Diferencia negativa de consolidación	-	-
Variaciones en capital circulante (excluidos los efectos de la adquisición y diferencias de cambio en consolidación):		
- Clientes y otras cuentas a cobrar	(61.180)	855.682
- Otros activos corrientes	(200)	
- Proveedores y otras cuentas a pagar	(271.248)	247.419
- Otros pasivos corrientes	(3.790)	
<b>Efectivo generado por las operaciones</b>	<b>2.310.073</b>	<b>4.389.900</b>
Intereses pagados	(758.950)	(1.600.428)
<b>Efectivo neto generado por actividades de explotación</b>	<b>1.551.123</b>	<b>2.789.472</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		
Adquisiciones de inmovilizado material	(2.025)	(20.415)
Adquisiciones de activos intangibles	-	(8.311)
Adquisiciones de inversiones inmobiliarias	(48.529)	(6.140.201)
Adquisición de activos financieros	(8.358)	(750.847)
Préstamos concedidos a partes vinculadas	-	(500.384)
Reembolsos de otros activos financieros	417.258	-
Reembolsos de préstamos recibidos de partes vinculadas	13.462	850.000
Intereses recibidos	1.694	9.714
Dividendos recibidos	-	-
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>373.502</b>	<b>(6.560.444)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>		
Ingresos por recursos ajenos	-	5.133.755
Reembolso de recursos ajenos	(2.063.173)	(2.365.453)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiación</b>	<b>(2.063.173)</b>	<b>2.768.302</b>
<b>(Disminución)/aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>(138.548)</b>	<b>(1.002.670)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	2.083.532	3.086.202
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio</b>	<b>1.944.984</b>	<b>2.083.532</b>

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2015.

## **1- INFORMACIÓN GENERAL**

La sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (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, promoción y 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 SOCIMI, S.A. 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. 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 en 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 100% de las participaciones como consecuencia de la aportación no dineraria recibida de sus socios por valor de 2.100.000 euros.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en 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 4.650.401 euros, que suscribió y desembolsó totalmente. Para el desembolso de esta ampliación de capital, la Sociedad recibió un préstamo de sus socios.

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 comenzó durante el ejercicio 2015 tras la adquisición de un complejo de oficinas (Nota 7).

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**

### **1. Imagen fiel:**

Las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016 de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el día 31 de marzo de 2017, 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 General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

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 estas cuentas anuales consolidadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2. Adopción NIIF-UE

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2016

- Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2010 – 2012: En diciembre de 2013 el IASB ha publicado las Mejoras Anuales a las NIIF para el Ciclo 2010-2012. Las modificaciones incorporadas en estas Mejoras Anuales generalmente aplican para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de febrero de 2015, si bien se permite su adopción anticipada. Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:
  - NIIF 2 “Pagos basados en acciones”: Definición de “condición para la irrevocabilidad de la concesión”.
  - NIIF 3 “Combinaciones de negocios”: Contabilización de una contraprestación contingente en una combinación de negocios.
  - NIIF 8 “Segmentos de explotación”: Información a revelar sobre la agregación de segmentos de explotación y conciliación del total de los activos asignados a los segmentos sobre los que se informa con los activos de la entidad.
  - NIC 16 “Inmovilizado material” y NIC 38 “Activos intangibles”: Reexpresión proporcional de la amortización acumulada cuando se utiliza el modelo de revalorización.
  - NIC 24 “Información a revelar sobre partes vinculadas”: Entidades que proporcionan servicios de personal clave de dirección como parte vinculada.
- NIC 19 (Modificación) “Planes de prestación definida: Aportaciones de los empleados
- NIIF 11 (Modificación) “Contabilización de las adquisiciones de participaciones en las operaciones conjuntas”
- NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación) “Aclaración de los métodos aceptables de amortización”
- NIC 16 (Modificación) y NIC 41 (Modificación) “Agricultura: Plantas productoras”
- NIC 27 (Modificación) “Método de la participación en los estados financieros separados”
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2012 – 2014: Las principales modificaciones se refieren a:
  - NIIF 5, “Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas”: Cambios en los métodos de enajenación.
  - NIIF 7, “Instrumentos financieros: Información a revelar”: Implicación continuada en contratos de administración.
  - NIC 19, “Retribuciones a los empleados”: Determinación del tipo de descuento en las obligaciones por retribuciones post-empleo.
  - NIC 34, “Información financiera intermedia”: Información presentada en otra parte en la información financiera intermedia.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

- NIC 1 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar"
- NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación"

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 2016

A la fecha de firma de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, si bien el Grupo no las ha adoptado con anticipación.

- NIIF 9 "Instrumentos financieros"
- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"

Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos"
- NIIF 16 "Arrendamientos"
- NIC 7 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar"
- NIC 12 (Modificación) "Reconocimiento de activos por impuesto diferido para pérdidas"
- NIIF 15 (Modificación) "Aclaraciones a la NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes":
- NIIF 2 (Modificación) "Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones":
- NIIF 4 (Modificación) "Aplicando la NIIF 9 "Instrumentos financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro":
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016: Las principales modificaciones se refieren a:
  - NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera": Eliminación de las exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan NIIF por primera vez.
  - NIIF 12, "Revelación de participaciones en otras entidades": Aclaración sobre el alcance de la Norma.
  - NIC 28, "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos": Valoración de una inversión en una asociada o un negocio conjunto a valor razonable.
- NIC 40 (Modificación) "Transferencias de inversiones inmobiliarias":
- CINIIF 22 "Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera":

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:

Un segmento de operación es un componente que desarrolla actividades de negocio por las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por el Consejo de Administración de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A en la toma de decisiones de explotación de la entidad, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

El Grupo considera en su definición por segmentos, desglosarlos por inversiones inmobiliarias. Así, los segmentos de operación del Grupo son los siguientes:

- Edificio c/ María de Molina, que incluye todas las operaciones relacionadas con la actividad de arrendamiento de dicho edificio.
- Edificio c/ Arturo Soria, que incluye todas las operaciones relacionadas con la actividad de arrendamiento de dicho edificio.
- Edificio Alcobendas, que incluye todas las operaciones relacionadas con la actividad de arrendamiento de dicho edificio.
- Complejo inmobiliario Citypark Ronda de Dalt, que incluye todas las operaciones relacionadas con la actividad de arrendamiento de dicho complejo.
- Otros, que incluye toda la actividad de financiación de la sociedad dominante al resto de empresas del grupo.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

Los resultados e inversiones por segmentos para los periodos de referencia son los siguientes:

Ejercicio 2016:

	Edificio c/ María de Molina	Edificio c/ Arturo Soria	Edificio Alcobendas	Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	Otros	Eliminacione s	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	454.111	1.483.641	2.113.583	651.854	2.393.459	(2.431.137)	4.665.511
Otros gastos de explotación	(408.207)	(376.440)	(594.730)	(376.062)	(405.648)	922.915	(1.238.171)
Gastos de personal	-	-	-	-	(790.545)	-	(790.545)
Amortización del inmovilizado	(67.349)	(199.500)	(261.799)	(141.829)	(3.989)	-	(674.467)
Otros resultados	3.130	97	1.950	4.107	410	2	9.696
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(18.314)</b>	<b>907.798</b>	<b>1.259.004</b>	<b>138.070</b>	<b>1.193.687</b>	<b>(1.508.220)</b>	<b>1.972.024</b>
Ingresos financieros	10.604	69	7.022	991	191	(7.206)	11.671
Gastos financieros	(249.218)	(247.835)	(509.475)	(189.034)	(509.141)	427.278	(1.277.425)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(238.614)</b>	<b>(247.766)</b>	<b>(502.453)</b>	<b>(188.043)</b>	<b>(508.950)</b>	<b>420.072</b>	<b>(1.265.754)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(256.928)</b>	<b>660.032</b>	<b>756.551</b>	<b>(49.973)</b>	<b>684.737</b>	<b>(1.088.148)</b>	<b>706.270</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(256.928)</b>	<b>660.032</b>	<b>756.551</b>	<b>(49.973)</b>	<b>684.737</b>	<b>(1.088.148)</b>	<b>706.270</b>

	Edificio c/ María de Molina	Edificio c/ Arturo Soria	Edificio Alcobendas	Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	Otros	Eliminacione s	TOTAL
<b>Activo No Corriente</b>	<b>7.476.011</b>	<b>18.699.071</b>	<b>21.148.503</b>	<b>5.763.100</b>	<b>30.687.327</b>	<b>(30.417.735)</b>	<b>52.257.391</b>
Inmovilizado intangible	-	-	-	-	5.568	-	5.568
Inmovilizado material	-	-	-	-	21.193	-	21.193
Inversiones inmobiliarias	7.138.436	18.699.071	20.701.647	5.763.100	-	171.246	52.473.500
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	281.128	-	168.917	-	30.646.990	(30.584.032)	414.117
Inversiones financieras a largo plazo	56.448	-	277.939	-	13.576	(4.950)	343.012
<b>Activo Corriente</b>	<b>75.562</b>	<b>487.146</b>	<b>658.544</b>	<b>274.325</b>	<b>1.515.985</b>	<b>(851.867)</b>	<b>2.159.695</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	44.252	11.962	3.967	33.175	887.274	(808.305)	160.377
Inversiones a corto plazo en empresas del grupo y asociadas	-	4.095	43.561	10.000	-	(24.841)	32.815
Inversiones financieras a corto plazo	18.720	-	-	-	8.358	(27.070)	8.358
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-	1.213	-	1.213
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12.590	471.089	611.016	231.150	619.140	(1)	1.944.984
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7.551.573</b>	<b>19.186.217</b>	<b>21.807.047</b>	<b>6.037.425</b>	<b>32.203.312</b>	<b>(31.269.602)</b>	<b>55.429.740</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>4.507.929</b>	<b>8.752.198</b>	<b>13.469.640</b>	<b>5.984.467</b>	<b>13.409.085</b>	<b>(12.375.848)</b>	<b>33.747.472</b>
Deudas a largo plazo	3.223.183	6.821.844	10.293.359	-	-	-	20.338.386
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.284.746	1.930.354	3.176.281	5.984.467	13.409.085	(12.375.848)	13.409.085
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>607.918</b>	<b>1.238.108</b>	<b>1.300.601</b>	<b>46.976</b>	<b>172.443</b>	<b>(851.866)</b>	<b>2.268.704</b>
Deudas a corto plazo	294.146	912.382	929.181	-	-	(1)	2.135.708
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	43.560	-	-	-	4.950	(48.510)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	270.212	325.726	371.420	46.976	167.493	(803.355)	378.473
Periodificaciones a cp	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>7.551.573</b>	<b>19.186.217</b>	<b>21.807.047</b>	<b>6.037.425</b>	<b>32.203.312</b>	<b>(31.269.602)</b>	<b>55.515.973</b>

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016**  
(Expresada en Euros)

Ejercicio 2015:

	Edificio c/ María de Molina	Edificio c/ Arturo Soria	Edificio Alcobendas	Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	Otros	Eliminacione s	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	443.766	1.490.998	2.112.605	729.579	593.414	(631.093)	4.739.269
Otros gastos de explotación	(203.671)	(130.819)	(518.896)	(90.986)	(445.152)	37.679	(1.351.845)
Gastos de personal	(2.100)	-	-	-	(108.012)	-	(110.112)
Amortización del inmovilizado	(53.223)	(199.500)	(261.450)	(122.400)	-	-	(636.583)
Otros resultados	6.046	-	3.441	-	-	-	9.487
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>190.808</b>	<b>1.160.679</b>	<b>1.335.700</b>	<b>516.193</b>	<b>40.250</b>	<b>(593.414)</b>	<b>2.650.216</b>
Ingresos financieros	11.567	111	15.510	548	-	(14.996)	12.740
Gastos financieros	(246.271)	(937.141)	(575.479)	(172.728)	(281.031)	232.123	(1.980.527)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(234.704)</b>	<b>(937.030)</b>	<b>(559.969)</b>	<b>(172.180)</b>	<b>(281.031)</b>	<b>217.127</b>	<b>(1.967.787)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(43.896)</b>	<b>223.649</b>	<b>775.731</b>	<b>344.013</b>	<b>(240.781)</b>	<b>(376.287)</b>	<b>682.429</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(43.896)</b>	<b>223.649</b>	<b>775.731</b>	<b>344.013</b>	<b>(240.781)</b>	<b>(376.287)</b>	<b>682.429</b>

	Edificio c/ María de Molina	Edificio c/ Arturo Soria	Edificio Alcobendas	Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	Otros	Eliminacione s	TOTAL
<b>Activo No Corriente</b>	<b>7.462.104</b>	<b>18.898.571</b>	<b>21.391.931</b>	<b>6.021.760</b>	<b>30.033.189</b>	<b>(29.723.111)</b>	<b>54.084.444</b>
Inmovilizado intangible	-	-	-	-	8.311	-	8.311
Inmovilizado material	-	-	-	-	20.415	-	20.415
Inversiones inmobiliarias	7.159.710	18.898.571	20.960.992	5.904.929	-	171.246	53.095.448
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	245.930	-	153.000	-	29.990.477	(29.889.407)	500.000
Inversiones financieras a largo plazo	56.464	-	277.939	116.831	13.986	(4.950)	460.270
Activos por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	-
<b>Activo Corriente</b>	<b>422.960</b>	<b>358.020</b>	<b>723.778</b>	<b>477.544</b>	<b>966.146</b>	<b>(403.455)</b>	<b>2.544.993</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	35.521	-	4.263	26	83.884	(12.549)	111.145
Inversiones a corto plazo en empresas del grupo y asociadas	43.314	4.095	52.898	10.000	329.902	(390.906)	49.303
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-	-	300.000	-	300.000
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-	1.013	-	1.013
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	344.125	353.925	666.617	467.518	251.347	-	2.083.532
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7.885.064</b>	<b>19.256.591</b>	<b>22.115.709</b>	<b>6.499.304</b>	<b>30.999.335</b>	<b>(30.126.566)</b>	<b>56.629.437</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>4.649.789</b>	<b>9.406.891</b>	<b>13.935.032</b>	<b>6.017.892</b>	<b>12.496.201</b>	<b>(11.582.357)</b>	<b>34.923.448</b>
Deudas a largo plazo	3.550.789	7.694.167	11.070.410	116.831	-	(4.950)	22.427.247
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.099.000	1.712.724	2.864.622	5.901.061	12.496.201	(11.577.407)	12.496.201
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>542.621</b>	<b>1.022.373</b>	<b>1.119.953</b>	<b>146.806</b>	<b>566.068</b>	<b>(403.455)</b>	<b>2.994.366</b>
Deudas a corto plazo	279.132	850.000	769.200	-	-	-	1.898.332
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	106.271	83.663	205.378	94.461	442.523	(395.856)	536.440
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	153.428	88.710	145.375	52.345	123.545	(7.599)	555.804
Periodificaciones a cp	3.790	-	-	-	-	-	3.790
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>7.885.064</b>	<b>19.256.591</b>	<b>22.115.709</b>	<b>6.499.304</b>	<b>30.999.335</b>	<b>(30.126.566)</b>	<b>56.629.437</b>

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.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en Euros)

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.

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*

Todas las sociedades que forman parte del 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 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- POLÍTICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio 2016 y 2015, de acuerdo con las establecidas por las NIIF-UE son las siguientes:

- a) *Inmovilizado intangible*

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (4 años).

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles.

b) Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	<u>Años vida útil estimada</u>
Mobiliario	<u>10 años</u>
Instalaciones	<u>20 años</u>

c) 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".

d) 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 2016 la Dirección del Grupo ha encargado el informe a un experto independiente sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias, concluyendo que no es necesario registrar ninguna provisión por deterioro (Nota 7).

e) Activos financieros

*Créditos y partidas a cobrar*

Los créditos 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. Créditos 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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en Euros)

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.

f) 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.

g) 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 2016 y 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.

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

Los valores razonables de ciertos instrumentos derivados utilizados a efectos de cobertura se desglosan en la Nota 12. Los movimientos en la reserva de cobertura incluida en el patrimonio neto se muestran 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 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».

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

*h) Capital social*

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

Cuando 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.

*i) 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.

*j) 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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en Euros)

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, 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 realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

*k) 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.

l) 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 período de arrendamiento.

m) 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.

*n) 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.

*o) 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 del Grupo 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.

#### 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 los ejercicios 2016 y 2015, 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 diciembre de 2016 y 2015, una vez consideradas las coberturas a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	2016	2015
Tipo de interés fijo	3.445.954	3.725.085
Tipo de interés variable	17.853.416	19.542.850
<b>Total</b>	<b>21.299.370</b>	<b>23.267.935</b>

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
2016	+100	-	10.000
	-100	-	10.000
2015	+100	-	11.945
	-100	-	11.945

##### - *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,

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en Euros)

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.

El 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.

*Ejercicio 2016*

	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	TOTAL
<b>Deudas</b>	<b>2.140.691</b>	<b>1.855.364</b>	<b>2.092.053</b>	<b>1.999.927</b>	<b>2.338.480</b>	<b>12.047.579</b>	<b>22.474.094</b>
Deudas con entidades de crédito	1.902.245	1.852.364	1.996.235	1.981.402	2.163.113	11.404.011	21.299.370
Derivados	233.463	-	-	-	-	589.334	822.797
Fianzas	4.983	3.000	95.818	18.525	175.367	54.234	351.927
<b>Deudas con asociadas, socios y administradores</b>	-	-	-	-	-	<b>13.409.085</b>	<b>13.409.085</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>139.438</b>	-	-	-	-	-	<b>139.438</b>
Acreeedores varios	139.438	-	-	-	-	-	139.438
<b>TOTAL</b>	<b>2.280.129</b>	<b>1.855.364</b>	<b>2.092.053</b>	<b>1.999.927</b>	<b>2.338.480</b>	<b>25.456.664</b>	<b>36.022.617</b>

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en Euros)

Ejercicio 2015

	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	TOTAL
<b>Deudas</b>	<b>2.056.972</b>	<b>1.958.087</b>	<b>1.969.195</b>	<b>2.163.046</b>	<b>1.981.402</b>	<b>14.201.827</b>	<b>24.330.529</b>
Deudas con entidades de crédito	1.898.332	1.903.745	1.852.364	1.996.235	1.981.402	13.635.857	23.267.935
Derivados	158.640	-	-	-	-	401.735	560.375
Fianzas	-	54.342	116.831	166.811	-	164.235	502.219
<b>Deudas con asociadas, socios y administradores</b>	<b>437.573</b>	-	-	-	-	<b>12.496.201</b>	<b>12.933.774</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>419.207</b>	-	-	-	-	-	<b>419.207</b>
Acreeedores varios	419.207	-	-	-	-	-	419.207
<b>TOTAL</b>	<b>2.913.752</b>	<b>1.958.087</b>	<b>1.969.195</b>	<b>2.163.046</b>	<b>1.981.402</b>	<b>26.698.028</b>	<b>37.683.510</b>

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 a la 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:

	2016	2015
<b>Resultado operativo</b>	<b>1.972.024</b>	<b>2.650.216</b>
Amortización	(674.467)	(636.583)
<b>EBITDA (*)</b>	<b>2.646.491</b>	<b>3.286.799</b>
<b>Deuda no corriente</b>	<b>20.571.849</b>	<b>22.427.247</b>
- Préstamos bancarios	20.219.922	21.929.978
- Otros pasivos financieros	351.927	497.269
<b>Deuda corriente</b>	<b>1.902.245</b>	<b>2.317.539</b>
- Préstamos bancarios	1.902.245	1.898.332
- Otros pasivos financieros	-	419.207
<b>Efectivo y otros equivalentes</b>	<b>1.944.984</b>	<b>2.083.532</b>
<b>Deuda financiera neta (**)</b>	<b>20.529.110</b>	<b>22.661.254</b>
<b>Deuda financiera neta / EBITDA</b>	<b>7,76</b>	<b>6,84</b>

(\*) EBITDA: Beneficio de explotación recurrente y Neto de operaciones financieras, más Dotación a la amortización, más Deterioro del inmovilizado, más Gastos financieros

(\*\*) Deuda financiera neta: Deuda con entidades de crédito a corto y largo plazo, menos Efectivo y equivalentes al efectivo

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en Euros)

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. Dichos instrumentos derivados son de nivel 2.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se basa en la estimación de sus flujos de caja libre futuros (Nota 7).

**5- INMOVILIZADO INTANGIBLE**

El detalle y movimiento del epígrafe de Inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2016 y 2015 del balance es el siguiente:

	<b>Aplicaciones informáticas</b>
<b>Saldo a 01-01-2015</b>	-
Coste	-
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	-
Altas	8.311
Amortización	-
<b>Saldo a 31-12-2015</b>	<b>8.311</b>
Coste	8.311
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>8.311</b>
Altas	-
Amortización	(2.743)
<b>Saldo a 31-12-2016</b>	<b>5.568</b>
Coste	8.311
Amortización Acumulada	(2.743)
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>5.568</b>

A finales del ejercicio 2015, el Grupo realizó inversiones en la página web corporativa por importe de 8.311 euros.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

**6- INMOVILIZADO MATERIAL**

El detalle y movimiento del epígrafe de Inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2016 y 2015 del balance es el siguiente:

	Mobiliario
<b>Saldo a 01-01-2015</b>	-
Coste	-
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	-
Altas	20.415
<b>Saldo a 31-12-2015</b>	<b>20.415</b>
Coste	20.415
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>20.415</b>
Altas	2.025
Dotación amortización	(1.247)
<b>Saldo a 31-12-2016</b>	<b>21.193</b>
Coste	22.440
Amortización Acumulada	(1.247)
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>21.193</b>

En el ejercicio 2016 las participadas han hecho inversiones para mejorar sus infraestructuras (sustitución de ventanas del edificio (Jaba), mobiliario (Jaba I)).

A finales del ejercicio 2015, la matriz Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. adquirió diverso mobiliario para la oficina que mantiene alquilada a la empresa del grupo Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. En el ejercicio 2016 se ha adquirido un equipo para el proceso de información y en equipo electrónico.

A 31 de diciembre de 2016 no existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados. El Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

**7- INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias es el siguiente:

*Ejercicio 2016*

	Saldo a 31 de diciembre de 2015	Altas	Saldo a 31 de diciembre de 2016
Terrenos	31.659.294	-	31.659.294
Construcciones	22.126.927	-	22.126.927
Otros	119.157	48.529	167.686
Ajuste inversión fondos propios	171.245	-	171.245
<b>Total Coste</b>	<b>54.076.623</b>	-	<b>54.125.152</b>
Amortización acumulada	(981.175)	(670.477)	(1.651.652)
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>(981.175)</b>	<b>(670.477)</b>	<b>(1.651.652)</b>
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>53.095.448</b>	<b>(670.477)</b>	<b>52.473.500</b>

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

Ejercicio 2015

	Saldo a 31 de diciembre de 2014	Altas	Saldo a 31 de diciembre de 2015
Terrenos	30.359.600	1.299.694	31.659.294
Construcciones	17.399.291	4.727.636	22.126.927
Otros	6.286	112.871	119.157
Ajuste inversión fondos propios	171.245	-	171.245
<b>Total Coste</b>	<b>47.936.422</b>	<b>6.140.201</b>	<b>54.360.147</b>
Amortización acumulada	(344.592)	(636.583)	(981.175)
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>(344.592)</b>	<b>(636.583)</b>	<b>(981.175)</b>
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>47.591.830</b>	<b>(81.334)</b>	<b>53.095.448</b>

Las altas del ejercicio 2015 se corresponden principalmente con la adquisición del Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt" y las mejoras que se estuvieron realizando en algunos de los inmuebles adquiridos en el ejercicio 2014.

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016 se corresponden principalmente 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 12).
- 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 12).
- 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 12).
- 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 12).

El uso de dichas inversiones se distribuye en arrendamientos de oficinas principalmente (Nota 15).

Las adquisiciones por parte del Grupo de los inmuebles supuso 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 7 años, siendo la mayor parte renovables a su vencimiento en condiciones de mercado.

A 31 de diciembre de 2016, las inversiones inmobiliarias han aportado al consolidado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 4.655.511 euros (4.739.269 euros al 31 de diciembre de 2015).

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en Euros)

El número de metros cuadrados alquilados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 representa un 79% y un 100%, respectivamente, 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 2016 es el siguiente:

	<b>Importe (Euros)</b>
Menos de 1 año	3.413.597
Entre 1 y 5 años	6.086.027
Más de 5 años (*)	-
<b>Total</b>	<b>9.499.624</b>

(\*) Los arrendamientos de las oficinas de los edificios tienen una duración pendiente según contrato de entre 4 y 7 años, prorrogables por periodos iguales, a precio de mercado, una vez llegado el vencimiento. El 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 2016 no existen elementos totalmente amortizados y que se encuentren en uso.

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

El Grupo ha encargado la valoración de sus inversiones inmobiliarias a un experto independiente a 31 de diciembre de 2016. Los Administradores del Grupo han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016 la estimación del valor de las mismas que se incluye en las valoraciones antes mencionadas y que, en todo caso, son superiores al importe registrado en libros, por lo que no se ha considerado necesario realizar una corrección valorativa a 31 de diciembre de 2016. A continuación se detalla un resumen de las citadas valoraciones:

<b>Sociedad dependiente</b>	<b>Ubicación del Inmueble</b>	<b>Tasación 2016</b>	<b>VNC 31 de diciembre de 2016</b>
Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	9.124.820	7.138.436
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en calle Arturo Soria 125, Madrid	20.040.536	18.699.071
Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en Alcobendas, Madrid	21.506.968	20.701.647
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Complejo inmobiliario situado en Barcelona	8.678.770	5.763.100
<b>TOTAL</b>		<b>59.351.094</b>	<b>52.302.254</b>

Las hipótesis clave utilizadas para el cálculo del valor en uso al 31 de diciembre de 2016 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 terminar
- Tasa de descuento entre un 4,65% y 6,3 % antes de impuestos

Un incremento positivo o negativo del 1%, tanto de las rentas como de la tasa de descuento, se traduce en una horquilla de valor que fluctúa entre el 86% y el 116% del importe total de las valoraciones.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en Euros)

8- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Análisis por categorías

A continuación, se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos y pasivos financieros:

	Euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Créditos a empresas vinculadas	513.003	500.000	513.003	500.000
Inversiones financieras a largo plazo	343.012	460.270	343.012	460.270
	<b>856.015</b>	<b>960.270</b>	<b>856.015</b>	<b>960.270</b>

	Euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
<b>Anticipo de proveedores</b>	<b>17.753</b>	<b>17.753</b>	<b>17.753</b>	<b>17.753</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>	<b>29.653</b>	<b>9.128</b>	<b>29.653</b>	<b>9.128</b>
- Clientes	10.305	9.102	10.305	9.102
- Clientes, empresas vinculadas	6.264	-	6.264	-
- Deudores varios	13.084	26	13.084	26
<b>Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo</b>	<b>32.815</b>	<b>49.303</b>	<b>32.815</b>	<b>49.303</b>
- Créditos a empresas vinculadas corto plazo	-	3.026	-	3.026
- Cuenta corriente con socios y administradores	32.815	46.277	32.815	46.277
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8.358</b>	<b>300.000</b>	<b>8.358</b>	<b>300.000</b>
	<b>88.579</b>	<b>376.184</b>	<b>88.579</b>	<b>376.184</b>

	Euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>19.397.125</b>	<b>21.369.603</b>	<b>967.807</b>	<b>903.954</b>	<b>20.364.932</b>	<b>22.273.557</b>
Deudas con entidades de crédito	19.397.125	21.369.603	-	-	19.397.125	21.369.603
Derivados	-	-	589.334	401.735	589.334	401.735
Otras deudas a largo plazo	-	-	378.473	502.219	378.473	502.219
<b>Deudas con socios y administradores a largo plazo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.409.085</b>	<b>12.496.201</b>	<b>13.409.085</b>	<b>12.496.201</b>
	<b>19.397.125</b>	<b>21.369.603</b>	<b>14.376.892</b>	<b>13.400.155</b>	<b>34.007.480</b>	<b>34.769.758</b>

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en Euros)

	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Pasivos financieros a corto plazo	
					Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>1.902.245</b>	<b>1.898.332</b>	<b>233.463</b>	<b>158.640</b>	<b>2.135.708</b>	<b>2.056.972</b>
Deuda con entidades de crédito	1.902.245	1.898.332	-	-	1.902.245	1.898.332
Derivados	-	-	233.463	158.640	233.463	158.640
<b>Deudas con socios y administradores a corto plazo</b>	-	-	-	<b>437.573</b>	-	<b>437.573</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	-	-	<b>131.295</b>	<b>419.207</b>	<b>131.295</b>	<b>419.207</b>
Acreeedores varios	-	-	131.295	419.207	131.295	419.207
	<b>1.902.245</b>	<b>1.898.332</b>	<b>364.758</b>	<b>1.015.420</b>	<b>2.267.003</b>	<b>2.913.752</b>

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 diciembre de 2016 y 2015 no existen saldos de clientes vencidos y pendientes de cobro. La totalidad del saldo del epígrafe de clientes está pendiente de vencimiento (Nota 9).

Los valores razonables de los créditos 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

*Ejercicio 2016:*

							Activos Financieros
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	TOTAL
<b>Inversiones financieras</b>	<b>13.341</b>	-	<b>75.653</b>	<b>32.489</b>	<b>175.653</b>	<b>54.234</b>	<b>351.370</b>
<b>Anticipo de proveedores</b>	<b>17.753</b>	-	-	-	-	-	<b>17.753</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>	<b>29.653</b>	-	-	-	-	-	<b>29.653</b>
- Clientes	10.305	-	-	-	-	-	10.305
- Clientes, empresas vinculadas	6.264	-	-	-	-	-	6.264
- Deudores varios	13.084	-	-	-	-	-	13.084
<b>Inversiones en empresas vinculadas</b>	<b>32.815</b>	-	-	-	-	<b>513.003</b>	<b>545.818</b>
- Créditos a empresas vinculadas	-	-	-	-	-	513.003	513.003
- Cuenta corriente con socios y administradores	32.815	-	-	-	-	-	32.815
<b>TOTAL</b>	<b>93.562</b>	-	<b>75.653</b>	<b>32.489</b>	<b>175.653</b>	<b>567.237</b>	<b>944.594</b>

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en Euros)

Ejercicio 2015:

	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Activos Financieros
							TOTAL
Inversiones financieras	300.000	4.983	116.831	75.653	32.489	230.314	760.270
Anticipo de proveedores	17.753	-	-	-	-	-	17.753
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	9.128	-	-	-	-	-	9.128
- Clientes	9.102	-	-	-	-	-	9.102
- Deudores varios	26	-	-	-	-	-	26
Inversiones en empresas vinculadas	49.303	-	-	-	-	500.000	549.303
- Créditos a empresas vinculadas	3.026	-	-	-	-	500.000	503.026
- Cuenta corriente con socios y administradores	46.277	-	-	-	-	-	46.277
<b>TOTAL</b>	<b>376.184</b>	<b>-</b>	<b>116.831</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>843.439</b>	<b>1.336.454</b>

Ejercicio 2016:

	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	TOTAL
							TOTAL
<b>Deudas</b>	<b>2.140.691</b>	<b>1.855.364</b>	<b>2.092.053</b>	<b>1.999.927</b>	<b>2.338.480</b>	<b>12.047.579</b>	<b>22.474.094</b>
Deudas con entidades de crédito	1.902.245	1.852.364	1.996.235	1.981.402	2.163.113	11.404.011	21.299.370
Derivados	233.463	-	-	-	-	589.334	822.797
Fianzas	4.983	3.000	95.818	18.525	175.367	54.234	351.927
<b>Deudas con asociadas, socios y administradores</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.409.085</b>	<b>13.409.085</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>139.438</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>139.438</b>
Acreeedores varios	139.438	-	-	-	-	-	139.438
<b>TOTAL</b>	<b>2.280.129</b>	<b>1.855.364</b>	<b>2.092.053</b>	<b>1.999.927</b>	<b>2.338.480</b>	<b>25.456.664</b>	<b>36.022.617</b>

Ejercicio 2015:

	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	TOTAL
							TOTAL
<b>Deudas</b>	<b>2.056.972</b>	<b>1.958.087</b>	<b>1.969.195</b>	<b>2.163.046</b>	<b>1.981.402</b>	<b>14.201.827</b>	<b>24.330.529</b>
Deudas con entidades de crédito	1.898.332	1.903.745	1.852.364	1.996.235	1.981.402	13.635.857	23.267.935
Derivados	158.640	-	-	-	-	401.735	560.375
Fianzas	-	54.342	116.831	166.811	-	164.235	502.219
<b>Deudas con asociadas, socios y administradores</b>	<b>437.573</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.496.201</b>	<b>12.933.774</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>419.207</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>419.207</b>
Acreeedores varios	419.207	-	-	-	-	-	419.207
<b>TOTAL</b>	<b>2.913.752</b>	<b>1.958.087</b>	<b>1.969.195</b>	<b>2.163.046</b>	<b>1.981.402</b>	<b>26.698.028</b>	<b>37.683.510</b>

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en Euros)

**9- CLIENTES Y CUENTAS A COBRAR**

El detalle a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
<b>Inversiones financieras en empresas vinculadas</b>	<b>513.003</b>	<b>500.000</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>343.012</b>	<b>460.270</b>
<b>Total Activos financieros a largo plazo</b>	<b>856.015</b>	<b>960.270</b>
<b>Anticipos de proveedores</b>	<b>17.753</b>	<b>17.753</b>
<b>Inversiones financieras a empresas vinculadas a corto plazo</b>	<b>32.815</b>	<b>49.303</b>
Créditos a empresas del grupo y vinculadas a corto plazo	-	3.026
Cuenta corriente con socios y administradores	32.815	46.277
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>29.653</b>	<b>9.128</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10.305	9.102
Clientes, empresas vinculadas	6.264	-
Deudores varios	13.084	26
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8.358</b>	<b>300.000</b>
<b>Total Activos financieros a corto plazo</b>	<b>88.579</b>	<b>376.184</b>

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 fue totalmente amortizado con fecha 15 de julio de 2015. Al 31 de diciembre de 2015 los intereses devengados ascendieron a 7.896 euros.

En fecha 11 de septiembre de 2015, la Sociedad dominante del grupo concedió un préstamo a uno de sus administradores (D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri) por importe de 500.000 euros y con vencimiento en 2025 y un tipo de interés fijo del 1,99%. Durante el ejercicio 2016 los intereses devengados han ascendido a 9.977 (3.026 euros en 2015) los cuales se encuentran pendientes. A 31 de diciembre de 2016, los intereses devengados pendientes de pago ascienden a un total de 13.003 euros (3.026 euros a 31 de diciembre de 2015).

El epígrafe Inversiones a corto plazo a 31 de diciembre de 2016 incluye el saldo deudor de la cuenta corriente con socios y administradores por importe de 32.815 euros (46.277 euros en 2015) y los intereses pendientes de cobro devengados por el préstamo anteriormente descrito.

Inversiones financieras a largo plazo

Durante el ejercicio 2016, como consecuencia del arrendamiento de oficinas de sus inmuebles (Nota 7), el Grupo ha depositado las garantías recibidas en concepto de fianzas en el órgano administrativo correspondiente (IVIMA) por un importe total de 343.012 euros (460.270 euros en 2015).

Anticipos a proveedores

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el epígrafe recoge anticipos por importe de 17.753 euros otorgados a las sociedades dependientes Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.

Clientes por ventas y prestaciones de servicios

La principal actividad del Grupo es el arrendamiento de los edificios registrados como Inversiones Inmobiliarias (Nota 7). A 31 de diciembre de 2016 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 de diciembre.

Inversiones financieras a corto plazo

Dentro del epígrafe de Inversiones financieras a corto plazo a 31 de diciembre 2015 se recogía un depósito por importe de 300.000 euros realizado el 11 de noviembre de 2015 que tuvo que realizar la Sociedad dominante como garante de uno de sus administradores y que se ha rescatado en fecha 11 de noviembre de 2016 (Nota 17).

Existen dentro de las Inversiones financieras a corto plazo una cuenta corriente con los socios por importe de 32.815 euros concedida por la sociedad dominante y por Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.

**10- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS**

La Sociedad dominante 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.

Con fecha 13 de enero de 2015 se amplió 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 Social fue totalmente asumida y desembolsada mediante la compensación de créditos que los socios ostentaban contra la Sociedad dominante (Nota 12).

Con fecha 19 de octubre de 2015 D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri traspasó el 13% de su participación (2.500.000 acciones) a la sociedad IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. como parte del desembolso para su constitución. Con fecha 5 de noviembre de 2015 D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri, antiguo accionista de la Sociedad dominante, ha vendido a la sociedad IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. el resto de su participación en la Sociedad dominante. 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.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Capital Social de la Sociedad dominante asciende a 18.309.401 euros representado por 18.309.401 participaciones de 1 euro de valor nominal.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

El desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. a 31/12/2016 es el siguiente:

	<u>% de participación</u>	<u>% de participación</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	11%	11%
IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.	89%	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 diciembre de 2016 y 2015 la reserva legal está pendiente de ser dotada.

Ganancias por acción

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

	<u>A 31.12.16</u>	<u>A 31.12.15</u>
Beneficio atribuible a accionistas de la Sociedad dominante	706.270	682.429
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	18.309.401	18.309.401
Ganancias por acción de las actividades continuadas (en euros):		
- Básicas	0,04	0,04
- Diluidas	-	-
Ganancias por acción de las actividades interrumpidas (en euros):		
- Básicas	-	-
- Diluidas	-	-

La Sociedad dominante no tiene emisiones de instrumentos financieros que puedan diluir el beneficio por acción.

A 31 de diciembre de 2016 la reserva de consolidación se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>Reserva de consolidación</u>
		<u>2015</u>
Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.	98.850	-
Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	(205.765)	(161.869)
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	322.244	368.294
Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	886.333	217.170
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	332.140	(11.873)
<b>Total</b>	<b>1.433.802</b>	<b>411.722</b>

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

**11- RESULTADO DEL EJERCICIO**

Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2016 y la aprobación del resultado correspondiente al ejercicio 2015 de la Sociedad dominante son los siguientes:

	2016	2015 Aprobado
<b>Base de reparto:</b>		
Pérdidas y ganancias	684.736	(240.781)
<b>Aplicación:</b>		
- Resultados negativos de ejercicios anteriores	372.355	(240.781)
- Reserva legal	68.474	-
- Dividendos	243.908	-

**12- DEUDAS A LARGO Y CORTO PLAZO**

	2016	2015
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>19.986.459</b>	<b>21.771.338</b>
Deudas con entidades de crédito	19.397.125	21.369.603
Derivados	589.334	401.735
<b>Deudas con socios y administradores a largo plazo</b>	<b>13.409.085</b>	<b>12.496.201</b>
<b>Total No corriente</b>	<b>33.395.544</b>	<b>34.267.539</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>1.902.245</b>	<b>2.056.972</b>
Deuda con entidades de crédito	1.902.245	1.898.332
Derivados	233.463	158.640
<b>Deudas con socios y administradores a corto plazo</b>	<b>-</b>	<b>442.523</b>
<b>Total Corriente</b>	<b>2.135.708</b>	<b>2.499.495</b>
<b>TOTAL</b>	<b>35.531.252</b>	<b>36.767.034</b>

Deudas con entidades de crédito a largo y corto

Para la adquisición de parte de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias (Nota 7), 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.

	Euros						
	Préstamo	Deuda pendiente de pago 31.12.16	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
<b>Ejercicio 2016</b>							
<u>Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.</u>	4.180.000	3.445.953	3.151.808	294.145	14/05/2026	5,25%	191.108
<u>Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.</u>	8.500.000	7.567.017	6.717.017	850.000	25/12/2025	Euríbor a 6 meses + 1,25%	102.266
<u>Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.</u>	12.000.000	10.286.400	9.528.300	758.100	29/09/2027	Euríbor a 6 meses + 2,25%	232.113
		<b>21.299.370</b>	<b>19.397.125</b>	<b>1.902.245</b>			<b>525.487</b>

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

							Euros
	Préstamo	Deuda pendiente de pago 31.12.15	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
<b>Ejercicio 2015</b>							
<u>Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.</u>	4.180.000	3.725.085	3.445.953	279.132	04/05/2026	5,25%	206.912
<u>Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.</u>	8.500.000	8.487.250	7.637.250	850.000	25/12/2026	Euribor a 6 meses + 1,25%	881.140
<u>Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.</u>	12.000.000	11.055.600	10.286.400	769.200	29/09/2027	Euribor a 6 meses + 2,25%	272.406
<u>Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.</u>	3.490.000	-	-	-	20/02/2016	3,50%	78.142
	<b>23.267.935</b>	<b>21.369.603</b>	<b>1.898.332</b>				<b>1.438.600</b>

- *Jaba Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

El 26 de septiembre de 2013 la Sociedad 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 diciembre de 2016, la Sociedad ha clasificado en el corto plazo un importe de 294.145 euros de acuerdo al calendario de amortización del contrato (279.132 a 31 de diciembre de 2015). Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2016 por este préstamo han ascendido a 191.108 euros (206.912 euros a 31 de diciembre 2015).

En el contrato de préstamo hipotecario consta una garantía personal (fondo de inversión) por parte de D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, socio del socio único Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., que, a 31 de diciembre de 2016, asciende a 2.000.000 euros. Dicha garantía es, de acuerdo a las condiciones del contrato, de libre disposición para la amortización de la deuda.

- *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.

Con fecha 23 de diciembre de 2015, la Sociedad ha refinanciado su deuda a través de La Caixa por importe de 8.500.000 euros con un tipo de interés variables del Euribor a 6 meses + margen 1,25% y vencimiento el 25 de diciembre de 2026. La Sociedad ha clasificado en el corto plazo un importe de 850.000 euros de acuerdo al calendario de amortización actualizado.

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2016 por este préstamo han ascendido a 102.266 euros (374.474 euros a 31 de diciembre de 2015).

- *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. La Sociedad, a 31 de diciembre de 2016, ha clasificado en el corto plazo un importe de 758.100 euros (769.200 euros en 2015) de acuerdo al calendario de amortización del contrato. Los intereses devengados en el ejercicio 2016 han ascendido a 232.113

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en Euros)

euros (272.406 euros en el ejercicio 2015).

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 diciembre de 2016 ha cumplido con los ratios establecidos en el contrato.

Instrumentos financieros derivados

- *Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

El 23 de diciembre de 2015 la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de los flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario refinanciado descrito anteriormente y con el mismo vencimiento. El valor razonable del instrumento financiero a 31 de diciembre de 2016 es negativo en 164.209 euros (en 2015 era de 53.917 euros). Los Administradores consideran que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registra la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 31 de diciembre de 2016 se minorra el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 164.209 euros (53.917 euros en 2015), registrándose la contrapartida en el epígrafe de Otras deudas a largo plazo. Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2016 ascienden a 62.382 euros.

	2016		Euros 2015	
	Nocional	Valor razonable	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 0,75%)	7.650.000	(164.209)	8.500.000	(53.917)

- *Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

El 29 de septiembre de 2014, la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de los flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo anterior y con el mismo vencimiento. El valor razonable del instrumento financiero a 31 de diciembre de 2016 es negativo en 655.588 euros (506.458 euros en 2015). Los Administradores consideran que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registra la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 31 de diciembre de 2016 se minorra el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 682.364 euros (506.458 euros a 31 de diciembre de 2015). Los intereses devengados por el instrumento de cobertura

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016**  
(Expresada en Euros)

cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2016 ascienden a 171.081 euros (158.640 euros a 31 de diciembre de 2015).

	2016		Euros 2015	
	Nocional	Valor razonable	Nocional	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,45%)	10.316.400	(658.588)	11.055.600	(506.458)

Deudas con socios y administradores a largo y corto plazo

El detalle de las Deudas con empresas del grupo a largo plazo a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Prestamista	Importe Préstamo	Fecha Otorgamiento	Vencimiento	Tipo de interés	Importe pendiente 31.12.2016	Intereses devengados 2016	Intereses devengados pendientes de pago 31.12.2016	Importe pendiente 31.12.2015	Intereses devengados 2015	Intereses devengados pendientes de pago 31.12.2015
D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	4.650.000	26/09/2014	26/09/2024	4,42%	-	-	61.214	-	7.198	61.214
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	3.000	20/10/2014	20/10/2024	4,42%	-	38	178	3.000	133	140
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	2.200.000	19/12/2014	19/12/2024	4,42%	2.196.290	97.389	197.824	2.200.000	97.240	100.435
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	27.000	20/02/2015	20/02/2025	4,42%	-	343	1.370	27.000	1.027	1.027
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	500.000	17/03/2015	17/03/2025	4,42%	500.000	22.161	39.659	500.000	17.498	17.498
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	1.802.561	11/08/2015	11/08/2025	4,42%	1.802.561	79.891	110.887	1.802.561	30.996	30.996
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	2.025.000	30/11/2015	30/11/2025	4,42%	2.025.000	89.750	97.352	2.025.000	7.602	7.602
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	565.000	15/06/2015 (*)	15/06/2025	5,25%	565.000	29.744	53.075	565.000	16.172	23.331
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	613.640	15/06/2015 (*)	15/06/2025	4,30%	613.640	26.459	41.509	613.640	14.386	15.050
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	4.400.000	15/06/2015 (*)	15/06/2025	3,70%	4.400.000	163.246	343.507	4.400.000	88.760	180.261
IQBAL HOLDINGS EUROPE, S.á.r.L.	360.000	15/06/2015 (*)	15/06/2020	3,50%	360.000	-	-	360.000	-	-
Company Iqbal Petroleum, S.L.	3.500	05/03/2015	20/04/2015	4,42%	-	-	19	-	19	19
	<b>17.149.701</b>				<b>12.462.491</b>	<b>509.021</b>	<b>946.594</b>	<b>12.496.201</b>	<b>281.031</b>	<b>437.573</b>

(\*) Con 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 las sociedades participadas por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., así como de los intereses devengados por los mismos hasta dicha fecha (Nota 9).

Con fecha 31 de diciembre de 2015 D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri cedió sus derechos de crédito frente a la Sociedad a IQBAL Holdings Europe, S.á.r.L., accionista de la Sociedad.

El Grupo tenía registrados en el corto plazo en el ejercicio 2015 los intereses devengados por los préstamos recibidos (437.573 euros), que se encuentran pendientes de pago. En el ejercicio 2016 se ha procedido a su reclasificación a largo plazo junto con los intereses devengados en el ejercicio corriente (946.595 euros).

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016**  
(Expresada en Euros)

**13- PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR**

	2016	2015
Otras deudas a largo plazo	351.927	502.219
<b>Total No Corriente</b>	<b>351.927</b>	<b>502.219</b>
Acreeedores varios	139.438	419.207
<b>Total Corriente</b>	<b>139.438</b>	<b>419.207</b>

Otras deudas a largo plazo

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el epígrafe Otras deudas a largo plazo recoge las fianzas recibidas de los arrendatarios en garantía de los pagos por los alquileres de las oficinas.

Acreeedores varios

El importe del epígrafe de Acreeedores varios se corresponde, principalmente, con los servicios recibidos por el Grupo en el ejercicio 2016.

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 la información requerida en relación con el periodo medio de pago a proveedores es el siguiente:

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	34,90	43
Ratio de operaciones pagadas	33,11	37,7
Ratio de operaciones pendientes de pago	51,73	53,31
	Euros	Euros
Total pagos realizados	1.301.930	1.032.549
Total pagos pendientes	138.183	186.630

La Ley 31/2014, de 3 de diciembre, modificó la Ley 15/2010 en relación con la información a incluir en memoria para solicitar el periodo medio de pago a proveedores. Posteriormente, la Resolución del ICAC de 29/1/2016 desarrolla la metodología para su cálculo y los requerimientos de información en memoria al respecto. Esta Resolución entró en vigor el 5/2/16 para las cuentas anuales de ejercicios iniciados a partir del 1/1/2015. En las cuentas anuales del primer ejercicio de aplicación de esta Resolución no se requiere información comparativa al respecto con dicha metodología.

**14- SITUACIÓN FISCAL**

La sociedad dominante y sus sociedades participadas, 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. A 31 de diciembre

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

de 2016 todas las sociedades del Grupo tributan de forma individualizada.

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 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Resultado antes de impuestos (*)	1.794.418	1.058.716
Diferencias permanentes (ajustes de consolidación)	(1.088.148)	(376.287)
Diferencias permanentes	-	115.363
Diferencias temporarias	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>706.270</b>	<b>797.792</b>

(\*) 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 2016 ni 2015.

A 31 de diciembre del 2016, 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

## **15- INGRESOS Y GASTOS**

### Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2016 y 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...). En el ejercicio 2016 los ingresos por el arrendamiento de los inmuebles descritos en la Nota 7 han ascendido a 4.665.511 euros (4.739.269 euros en 2015).

Ubicación del Inmueble	2016	2015
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	416.433	406.087
Edificio situado en calle Arturo Soria 125, Madrid	1.483.641	1.490.998
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	2.113.583	2.112.605
Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	651.854	729.579
	<b>4.665.511</b>	<b>4.739.269</b>

### Otros gastos de explotación

El detalle del epígrafe a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Reparaciones y mantenimiento	198.692	385.170
Arrendamientos y cánones	5.358	-
Servicios profesionales independientes	313.618	283.734
Primas de seguros	27.145	18.546
Servicios bancarios y similares	667	5.569
Transportes	6	-
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	9.308	2.685
Suministros	121.235	77.394
Otros servicios	307.656	259.116
Otros gastos por gestión corriente	380	22
Tributos	254.045	319.609
<b>Total Otros Gastos de explotación</b>	<b>1.238.171</b>	<b>1.351.845</b>

El saldo de Tributos se debe, en su práctica totalidad, al gasto por el Impuesto Sobre Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid y Barcelona, que grava los edificios registrado como inversión inmobiliaria (Nota 7).

Gastos de Personal

El desglose de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Sueldos y salarios	744.883	101.577
Indemnizaciones	6.645	-
Seguridad Social	39.017	8.535
<b>Total Gastos de personal</b>	<b>790.545</b>	<b>110.112</b>

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

<b>Categorías</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Alta Dirección	1	1
Dirección	2	-
Administración	2	1
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>2</b>

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

<b>Categorías</b>	<b>2016</b>		<b>2015</b>	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1		1	
Dirección	1	1		1
Otros	1	1	1	
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en Euros)

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no tiene contratado personal con una discapacidad igual o superior al 33%.

Resultado financiero

El desglose del Resultado financiero a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>11.671</b>	<b>12.740</b>
Con terceros	1.694	1.794
De grupo (Nota 18)	9.977	10.946
<b>Gastos financieros</b>	<b>(1.277.425)</b>	<b>(1.980.527)</b>
Por deudas con terceros (Nota 12)	(768.404)	(1.699.496)
Por deudas con socios y empresas vinculadas (Notas 12 y 18)	(509.021)	(281.031)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(1.265.754)</b>	<b>(1.967.787)</b>

**16- COMPROMISOS**

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 7, tiene firmados contratos por un periodo de entre 3 y 7 años prorrogables. En la Nota 7 se detallan los ingresos futuros estimados.

**17- ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN**

Retribuciones a los Administradores

Durante el ejercicio 2016 los administradores han percibido una retribución total por su cargo por importe de 642.339 euros. Adicionalmente, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (vicepresidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado) que ha sido contratado por la Sociedad y desempeña el cargo de Alta dirección de la Sociedad, ha percibido en concepto de retribución fija un importe de 606.339 euros.

Durante el ejercicio 2016, el importe devengado por los miembros del órgano de administración ha ascendido a 642.339 euros (186.341 euros en 2015) y se compone de los siguientes conceptos e importes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos	606.339	75.000
Dietas	36.000	-
Otras remuneraciones	-	111.341
	<b>642.339</b>	<b>186.341</b>

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en Euros)

A 31 de diciembre de 2016 no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto al personal de alta dirección ni los administradores.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad dominante concedió un préstamo al personal de alta dirección por importe de 500.000 euros (Nota 9) que sigue pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2016. Adicionalmente, la Sociedad mantenía un depósito a corto plazo a 31 de diciembre de 2015 por importe de 300.000 euros, depositado como garante de D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, dicho depósito a 31 de diciembre de 2016 ya no se encuentra en vigor.

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

Operaciones con Administradores

Los Administradores 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 de la Sociedad no han comunicado ninguna situación de conflicto de interés que haya de ser informada.

Los Administradores no han llevado a cabo, durante los ejercicios 2016 y 2015, 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.

**18- TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**

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

- Accionistas de la sociedad, IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. (desde el 5 de noviembre de 2015), D. D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri (hasta el 5 de noviembre de 2015) y Walid Tawfiq Shaker Fakhour.
- Los Administradores 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.

El detalle de los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el informado a continuación.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en Euros)

El detalle de los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
<b>Créditos empresas vinculadas a largo plazo (Nota 9)</b>	<b>513.003</b>	<b>500.000</b>
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	513.003	500.000
<b>Créditos empresas vinculadas a corto plazo</b>	<b>-</b>	<b>3.026</b>
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	-	3.026
<b>Clientes, empresas vinculadas</b>	<b>6.264</b>	<b>-</b>
- Petroeuropa Red, S.L.	6.264	-
<b>Cuenta corriente con socios y administradores a corto plazo</b>	<b>32.815</b>	<b>46.277</b>
<b>Deudas con socios y empresas vinculadas a largo plazo (Nota 12)</b>	<b>13.409.085</b>	<b>417.121</b>
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	13.409.085	12.496.201
<b>Deudas con socios y empresas vinculadas a corto plazo (Notas 12 y 15)</b>	<b>-</b>	<b>437.573</b>

El detalle de las transacciones con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
<b>Ingresos financieros (Nota 15)</b>	<b>9.977</b>	<b>10.946</b>
- Petroeuropa, S.L.	-	7.896
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	9.977	3.026
- Company Iqbal Petroleum, S.L.	-	24
<b>Gastos financieros con socios y empresas vinculadas (Notas 12 y 15)</b>	<b>(509.021)</b>	<b>(281.031)</b>
- D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	-	(281.012)
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	(509.021)	(19)

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

### 19- OTRA INFORMACIÓN

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 33.000 euros (26.000 euros en 2015) y 26.000 euros (17.500 euros en 2015) por otros servicios relacionados con la auditoría.

Asimismo, no se han devengado honorarios durante el ejercicio por otras sociedades que utilizan la marca PwC.

### 20- 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:

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016  
(Expresada en Euros)

- A 31 de diciembre de 2016, 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 en el ejercicio 2016 como parte de la distribución del resultado del ejercicio 2015. A continuación se detallan el reparto:

	<b>Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.</b>	<b>Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.</b>	<b>Jaba IV Inversiones Inmobiliarias SLU</b>
Resultado ejercicio 2015	223.649	775.731	344.013
Reserva legal	22.365	77.573	34.401
Reserva voluntaria	20.128	69.816	30.961
Dividendos	181.156	628.342	278.651

- Al 31 de diciembre de 2016 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 la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentra detallada en la Nota 7.

## 21- HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre de cuentas a 31 de diciembre de 2016, se publicaron los siguientes AVISOS Y HECHOS RELEVANTES en Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") relativos a la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A., cuya literalidad se facilita publicada en la página web del MAB y de la compañía; en concreto:

- Con fecha 9 de enero de 2017, mediante hecho relevante fechado el 5 de enero de 2017, y de acuerdo con la Circular 15/2016, de 26 de julio sobre información periódica a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, se procedió a publicar relación de accionistas de la sociedad con posición directa o indirecta superior al 5% del capital, así como la relación de los administradores o directivos de la sociedad que detentaban al menos un 1% y sucesivos múltiplos del capital social.
- Con fecha 3 de marzo de 2017, mediante hecho relevante, y de acuerdo con la Circular 14/2016, a los efectos de la difusión mínima que exige la circular como requisito de incorporación al MAB ineludible, se informaba que, en dicha fecha, aún no había cumplido con el requisito, e informaba que la compañía venía trabajando intensamente para conseguir el objetivo mínimo de difusión en plazo, mostrando el compromiso con el Mercado y el firme cumplimiento de disposiciones al respecto que le eran aplicables.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2016

(Expresada en Euros)

- En fecha 15 de marzo de 2017, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, de acuerdo con lo previsto en los artículos 5.3 y 2.2 del Reglamento del MAB, publicó un aviso anunciando la suspensión de la contratación de las acciones de la compañía, Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi SA, código ISIN ES010598000, código SIBE YABA, por interpretar que la compañía no había completado en el plazo establecido la efectiva difusión de todas las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez para cumplir con el requisito de incorporación. La sociedad completó la difusión de todas las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez, pero, sin embargo, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, rechazó considerar difusión una parte del paquete de acciones adquiridas por una sociedad.
- Ante este hecho, la sociedad reaccionó rápidamente, y el 17 de marzo de 2017, Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi SA publicó un nuevo hecho relevante informando al Director de Supervisión del MAB que existían en el Mercado órdenes de compra por 505.235 acciones de la compañía que permitirían completar el requisito de difusión accionarial, tal y como se había comprometido la compañía mediante hecho relevante en fecha 3 de marzo.
- Es por ello que ese mismo 17 de marzo de 2017, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, acordó levantar la suspensión de la contratación de las acciones de Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi SA en el MAB, lo que fue publicado como aviso en la página web del MAB.
- Por último, en fecha 24 de marzo de 2017, la compañía publicó un hecho relevante informando al Mercado que, en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por R.D. Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como la Circular 15/2016 del MAB, la sociedad puso en conocimiento que, el 10 de marzo de 2016, un miembro del Consejo de Administración, Dña. Nadia Samara Al Hadidi, adquirió 247.235 acciones de la sociedad, y como consecuencia de ello, posee el 4,08% del capital social de la Sociedad.
- La evolución desde 31 de diciembre de 2016 del desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. una vez efectuada la difusión accionarial en 2017 actualmenté es la siguiente:

	<u>% de participación</u>	<u>% de participación</u>
	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	11%	11%
IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.	89%	89%
	<u>% de participación</u>	
	<u>21-04-2017</u>	
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	10,92%	
IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.	78,47%	
Dña. Nadia Samara Al Hadidi	4,08%	
D. Nayef Ibrahim Afufayyad Assad	4,09%	
D. Sabri Ateyeh Haj-Assad	1,27%	
Resto accionistas minoritarios (*)	1,17%	

(\*) *ningún accionista minoritario ostenta individualmente en propiedad más de un 1% del capital de la sociedad*

INFORME DE GESTIÓN 2016

**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 2016, el Grupo Jaba dispone de 4 inmuebles situados en Madrid, que se encuentran parcialmente alquilados.

Durante el ejercicio 2016 se han obtenido unos ingresos de 4.462.266 euros (4.739.269 euros en 2015) correspondientes al alquiler de los inmuebles y un beneficio neto consolidado por importe de 718.284 euros (682.429 euros en 2015).

La Dirección del Grupo espera que en el ejercicio 2017 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.

**Periodo medio de pago a proveedores**

Durante el ejercicio 2016, el periodo medio de pago a proveedores consolidado ha sido de 34,9 días (43 días en 2015).

**Evolución de la plantilla**

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2016 es de 5 personas (3 personas a 31 de diciembre de 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.

**Adquisiciones de acciones propias**

La Sociedad dominante no ha adquirido acciones propias durante el ejercicio 2016.

**Uso de instrumentos financieros**

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.

INFORME DE GESTIÓN 2016

- *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 los ejercicios 2016 y 2015, 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 diciembre de 2016 y 2015, una vez consideradas las coberturas a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	2016	2015
Tipo de interés fijo	3.445.954	3.725.085
Tipo de interés variable	17.853.416	19.542.850
<b>Total</b>	<b>21.299.370</b>	<b>23.267.935</b>

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
2016	+100	€	10.000
	-100	-	10.000
2015	+100	-	11.945
	-100	-	11.945

- *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.

INFORME DE GESTIÓN 2016

El Grupo realiza un seguimiento de las provisiones 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.

#### 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:

	2016	2015
<b>Resultado operativo</b>	<b>1.972.024</b>	<b>2.650.216</b>
Amortización	(674.467)	(636.583)
<b>EBITDA (*)</b>	<b>2.646.491</b>	<b>3.286.799</b>
<b>Deuda no corriente</b>	<b>20.571.849</b>	<b>22.427.247</b>
- Préstamos bancarios	20.219.922	21.929.978
- Otros pasivos financieros	351.927	497.269
<b>Deuda corriente</b>	<b>1.902.245</b>	<b>2.317.539</b>
- Préstamos bancarios	1.902.245	1.898.332
- Otros pasivos financieros	-	419.207
<b>Efectivo y otros equivalentes</b>	<b>1.944.984</b>	<b>2.083.532</b>
<b>Deuda financiera neta (**)</b>	<b>20.529.110</b>	<b>22.661.254</b>
<b>Deuda financiera neta / EBITDA</b>	<b>7,76</b>	<b>6.84</b>

(\*) EBITDA: Beneficio de explotación recurrente y Neto de operaciones financieras, más Dotación a la amortización, más Deterioro del inmovilizado, más Gastos financieros

(\*\*) Deuda financiera neta: Deuda con entidades de crédito a corto y largo plazo, menos Efectivo y equivalentes al efectivo

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO  
2016

El Consejo de Administración de la sociedad dominante Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en fecha 24 de abril de 2017, 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 e informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri  
Presidente del Consejo de Administración



D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri  
Vicepresidente del Consejo de Administración  
y Consejero Delegado



D<sup>a</sup>. Nadia Samara Al-Hadidi  
Vocal - Consejero



D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Gema Sanz Sanz  
Vocal - Consejero



D. Ignacio Aragón Alonso  
Secretario Consejero

**DON IGNACIO ARAGÓN ALONSO**, en su condición de **Secretario del Consejo de Administración** de la Sociedad **JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.** (en adelante, la "Sociedad"), con CIF -87104881 y con domicilio social en Calle María de Molina nº 37, entreplanta, 28006 Madrid, cuyo cargo se encuentra vigente y debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid,

**CERTIFICO:**

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa que los estados financieros consolidados e individuales de la sociedad de 31 de diciembre de 2016 no se encuentran firmados por **D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri, Presidente del Consejo de Administración**, por encontrarse éste fuera de España y por tanto ausentarse de la reunión del Consejo de Administración del fecha de abril de 2016, sin que exista, por tanto, ninguna discrepancia en cuanto a la formulación de los mismos.

Y para que así conste, expido la presente certificación a 24 de octubre de 2017.

EL SECRETARIO



---

Don Ignacio Aragón Alonso

**JABA**  
Inversiones Inmobiliarias

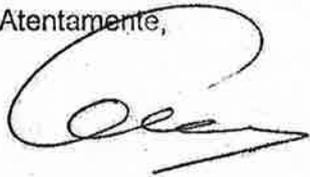
**Don Ignacio Aragón Alonso**  
**Secretario del Consejo de Administración**  
**Jaba I Inversiones Inmobiliarias, Socimi, S.A.**  
Calle María de Molina, 37 bis, Entreplanta  
28006 Madrid

En Madrid, a 23 de abril de 2017

Por la presente, la abajo firmante, consejera de Jaba I Inversiones Inmobiliarias, Socimi, S.A. (en adelante, la "**Sociedad**"), ante la imposibilidad de asistir personalmente a la reunión del consejo de administración de la Sociedad, convocada para su celebración el día 24 de abril de 2017 a las 10:00, en Madrid, calle Calle María de Molina, 37 bis, Entreplanta, confiere poder de representación tan amplio y bastante como en Derecho sea necesario a favor de:

Don IGNACIO ARAGON ALONSO para que, en su nombre y representación, delibere y ejercite el derecho de voto en el marco de la citada reunión en el sentido que considere más conveniente al interés social.

Atentamente,



\_\_\_\_\_  
Dña. María Gema Sánchez Sanz

## **ANEXO II**

**Estados Financieros Intermedios Resumidos consolidados e informe de  
revisión limitada a 30 de junio de 2017**



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

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios  
resumidos consolidados a 30 de junio de 2017



## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (en adelante Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance de situación financiera al 30 de junio de 2017 y la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios 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 intermedia resumida. 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 resumidos 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 resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 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 resumidos.

### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.



### Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil sobre “Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.”

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Juan Manuel Anguita Amate

26 de octubre de 2017

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/35179

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A. Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

---

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS  
CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2017**



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO RESUMIDO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE 6 MESES  
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017  
 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	30 de Junio de 2017	31 de Diciembre de 2016
<b>Activo No Corriente</b>		<b>54.374.992</b>	<b>53.356.277</b>
Inmovilizado intangible	5	4.197	5.568
Inmovilizado Material	6	120.858	21.193
Inversiones inmobiliarias	7	53.896.982	52.473.500
Créditos a empresas vinculadas	8, 9 y 18	-	513.003
Inversiones financieras a largo plazo	8 y 9	352.955	343.013
<b>Activo Corriente</b>		<b>2.397.004</b>	<b>2.159.695</b>
Anticipo de proveedores	8 y 9	17.753	17.753
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		956.507	154.572
Cientes	8 y 9	437.810	10.305
Cientes empresas vinculadas		-	6.264
Deudores varios	8 y 9	12.852	13.084
Otros créditos con las Administraciones públicas	14	505.845	124.919
Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo	8, 9 y 18	62.085	32.815
Cuenta corriente con socios y administradores		62.085	32.815
Inversiones financieras a corto plazo	8 y 9	-	8.358
Periodificaciones a corto plazo		42.063	1.213
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.318.596	1.944.984
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>56.771.996</b>	<b>55.515.972</b>
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30 de junio de 2017	31 de diciembre de 2016
<b>Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>19.525.460</b>	<b>19.254.321</b>
Fondos propios	10	20.153.776	20.077.118
Capital		18.309.401	18.309.401
Reserva legal		68.474	-
Reserva voluntaria		12.393	-
Reservas de consolidación		1.455.336	1.433.802
Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	(372.355)
Resultado del ejercicio	10, 11 y 13	308.172	706.270
<b>Ajustes por cambios de valor:</b>	12	<b>(628.316)</b>	<b>(822.797)</b>
Operaciones de cobertura		(628.316)	(822.797)
<b>Pasivo No Corriente</b>		<b>19.230.245</b>	<b>33.747.471</b>
Deudas a largo plazo		19.230.245	20.338.386
Deudas con entidades de crédito	8 y 12	18.500.873	19.397.125
Derivados	8 y 12	395.779	589.334
Otras deudas a largo plazo	8 y 13	333.593	351.927
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8 y 12	-	13.409.085
<b>Pasivo Corriente</b>		<b>18.016.291</b>	<b>2.514.180</b>
Deudas a corto plazo		4.050.609	2.135.708
Deuda con entidades de crédito	8 y 12	2.082.608	1.902.245
Derivado	8 y 12	232.537	233.463
Otros pasivos financieros	7, 8 y 12	1.735.464	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8 y 12	13.409.085	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		556.597	378.472
Acreeedores varios	8 y 13	207.216	139.438
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13 y 14	349.381	239.034
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>56.771.996</b>	<b>55.515.972</b>

Las Notas 1 a 20 de las notas explicativas forman parte de los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2017.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CONSOLIDADA RESUMIDA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO  
DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017  
(Expresado en Euros)

	Notas	Período de 6 meses al 30 de junio de 2017	Período de 6 meses al 30 de junio de 2016
<b>ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios:	15	1.972.256	2.638.709
Gastos de administración	15	(540.459)	(619.976)
Servicios exteriores		(399.608)	(495.054)
Tributos		(140.851)	(99.994)
Otros gastos de gestión corriente		-	(24.928)
Gastos de personal	15	(428.662)	(374.203)
Amortización de las inversiones inmobiliarias, inmovilizado material e intangible	5, 6 y 7	(338.690)	(332.511)
Otros resultados		(2.400)	3.209
Otros ingresos de explotación		808	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>662.853</b>	<b>1.315.228</b>
Ingresos financieros	15	2.520	5.783
Diferencias de cambio		-	(119)
Gastos financieros	15	(357.201)	(649.097)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(354.681)</b>	<b>(643.433)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>308.172</b>	<b>671.795</b>
Impuestos sobre las ganancias	14	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>308.172</b>	<b>671.795</b>
Atribuible a:			
- Sociedad dominante		308.172	671.795
- Participaciones no dominantes		-	-
Beneficio en euros por acción básico y diluido de actividades continuadas atribuible a los accionistas		0,02	0,04

Las Notas 1 a 20 de las notas explicativas forman parte de los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2017.

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO CONSOLIDADO RESUMIDO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017**

(Expresado en Euros)

	Nota	Período de 6 meses al 30 de junio de 2017	Período de 6 meses al 30 de junio de 2016
<b>Beneficio del ejercicio</b>		308.172	671.795
<b>Otro resultado global:</b>			
<b>Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados</b>		194.481	(560.964)
Cobertura de flujos de efectivo	12	194.481	(560.964)
Impuesto sobre las ganancias		-	-
<b>Otro resultado global del semestre, neto de impuestos</b>		194.481	(560.964)
<b>Total Resultado global del semestre</b>		502.653	110.831
<b>Atribuible a:</b>			
- Propietarios de la dominante		502.653	110.831
- Participaciones no dominantes		-	-
<b>Resultado global total atribuible a los accionistas de capital:</b>			
- Actividades continuadas		502.653	110.831
- Actividades interrumpidas		-	-

Las Notas 1 a 20 de las notas explicativas forman parte de los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2017.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO RESUMIDO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE 6 MESES FINALIZADO  
EL 30 DE JUNIO DE 2017  
(Expresado en Euros)

	Capital	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Resultado negativo ejercicios anteriores	Reservas consolidación	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio Neto
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>	18.309.401	-	-	(131.554)	411.722	682.429	(560.375)	18.711.623
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	671.795	-	671.795
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(560.964)	(560.964)
<b>Resultado global del ejercicio</b>	-	-	-	-	-	671.795	(560.964)	110.831
Ingresos de acciones emitidas	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado	-	-	-	(240.781)	923.210	(682.429)	-	-
<b>SALDO A 30 DE JUNIO DE 2016</b>	18.309.401	-	-	(372.335)	1.334.932	671.795	(1.121.339)	18.822.454
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>	18.309.401	-	-	(372.355)	1.433.802	706.270	(822.797)	19.254.321
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	308.172	-	308.172
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	194.481	194.481
<b>Resultado global del ejercicio</b>	-	-	-	-	-	308.172	194.481	502.653
Ingresos de acciones emitidas	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(231.514)	-	-	-	(231.514)
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	-	-	-	(231.514)	-	-	-	(231.514)
Distribución del resultado	-	68.474	12.393	603.869	21.534	(706.270)	-	-
<b>SALDO A 30 DE JUNIO DE 2017</b>	18.309.401	68.474	12.393	-	1.455.336	308.172	(628.316)	19.525.460

Las Notas 1 a 20 de las notas explicativas forman parte de los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2017.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO RESUMIDO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresado en Euros)

	Período de 6 meses al 30 de junio de 2017	Período de 6 meses al 30 de junio de 2016
<b>Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>		
<b>Beneficio del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>308.172</b>	<b>671.795</b>
Ajustes por:		
- Amortización de inversiones inmobiliarias	336.138	332.061
- Amortización de inmovilizado material e intangible	2.552	450
- Ingresos financieros	(2.520)	(5.783)
- Diferencias de cambio	-	119
- Gastos financieros	357.201	649.097
Variaciones en capital circulante (excluidos los efectos de la adquisición y diferencias de cambio en consolidación):		
- Clientes y otras cuentas a cobrar	(801.935)	(223.454)
- Proveedores y otras cuentas a pagar	178.125	(251.538)
<b>Efectivo generado por las operaciones</b>	<b>377.733</b>	<b>1.172.747</b>
Intereses pagados	(357.201)	(385.890)
Impuestos pagados	-	-
<b>Efectivo neto generado por actividades de explotación</b>	<b>20.532</b>	<b>786.857</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		
Adquisiciones de inmovilizado material	(100.845)	(1.248)
Adquisiciones de inversiones inmobiliarias	(255.670)	(4.144)
Desinversión de activos financieros	4.088	(1.696)
Otros pagos (cobros)	(40.850)	-
Préstamos concedidos a partes vinculadas	513.003	-
Reembolsos de préstamos recibidos de partes vinculadas	(34.942)	-
Intereses recibidos	2.520	5.783
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>87.304</b>	<b>(1.305)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>		
Ingresos por recursos ajenos	-	65.167
Reembolso de recursos ajenos	(18.335)	(1.020.891)
Devolución y amortización de otras deudas	(715.889)	(28.511)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiación</b>	<b>(734.224)</b>	<b>(984.235)</b>
<b>(Disminución)/aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>(626.388)</b>	<b>(198.683)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	1.944.984	2.083.532
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio</b>	<b>1.318.596</b>	<b>1.884.849</b>

Las Notas 1 a 20 de las notas explicativas forman parte de los estados financieros intermedios resumido consolidado al 30 de junio de 2017.

## 1- INFORMACIÓN GENERAL

La sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad o la Sociedad dominante) fue constituida mediante Escritura Pública el 25 de septiembre de 2014 y tiene su domicilio social y fiscal en c/ Maria de Molina 37 Bis de 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.

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

### Sociedades dependientes:

Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. 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. 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 adquirió el edificio situado en la calle Arturo Soria, 125 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 8.559.000 euros.

La sociedad Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. se ha constituido el 20 de mayo de 2014. El

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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. 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.

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 comenzó durante el ejercicio 2015 tras la adquisición de un complejo comercial (Nota 7).

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 igual que la sociedad dominante, 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:**

Las cuentas anuales consolidadas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio 2016 se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2017.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2017 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia" y deberían leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, que han sido preparadas de conformidad con el reglamento (CE) número 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo (en adelante "NIIF-UE").

En consecuencia, no ha sido preciso repetir ni actualizar determinadas notas o estimaciones incluidas en las mencionadas cuentas anuales consolidadas. En su lugar, las notas explicativas seleccionadas adjuntas incluyen una explicación de los sucesos o variaciones que resultan, en su caso, significativos para la explicación de los cambios en la situación financiera y en los resultados de las operaciones, del resultado global total, de los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo consolidados del Grupo desde el 31 de diciembre de 2016 hasta el 30 de junio de 2017.

La moneda funcional y de presentación del Grupo es el euro.

Las cifras incluidas en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados por los Administradores de la Sociedad con el objeto de cumplir con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia a 30 de junio de 2017 en el Mercado Alternativo Bursátil, de acuerdo a lo recogido en la Circular 15/2016 "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

## 2. Adopción NIIF-UE

Las NIIF-UE aplicadas en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son las emitidas y en vigor al 30 de junio de 2017 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 2017:

- NIC 7 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar"
- NIC 12 (Modificación) "Reconocimiento de activos por impuesto diferido para pérdidas no realizadas"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016, NIIF 12, "Revelación de participaciones en otras entidades"

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación [NIC 8.29]:

A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, si bien el Grupo no las ha adoptado con anticipación:

- NIIF 9 "Instrumentos financieros"
- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:

A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos"
- NIIF 16 "Arrendamientos"
- NIC 7 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar"
- NIC 12 (Modificación) "Reconocimiento de activos por impuesto diferido para pérdidas no realizadas"
- NIIF 15 (Modificación) "Aclaraciones a la NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"
- NIIF 2 (Modificación) "Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones"
- NIIF 4 (Modificación) "Aplicando la NIIF 9 "Instrumentos financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016: Las principales modificaciones se refieren a:
  - NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera": Eliminación de las exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan NIIF por primera vez.
  - NIIF 12, "Revelación de participaciones en otras entidades": Aclaración sobre el alcance de la Norma.
  - NIC 28, "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos": Valoración de una inversión en una asociada o un negocio conjunto a valor razonable.
- NIC 40 (Modificación) "Transferencias de inversiones inmobiliarias"
- CINIIF 22 "Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera"
- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- CINIIF 23, "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias":

Actualmente, la Dirección del Grupo está evaluando los impactos potenciales en los estados financieros consolidados derivados de la aplicación de los estándares arriba mencionados, si bien no se esperan impactos significativos.

### 3. Consolidación

- 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, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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:

Un segmento de operación es un componente que desarrolla actividades de negocio por las que se puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por el Consejo de Administración de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en la toma de decisiones de explotación de la entidad, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

El Grupo considera en su definición por segmentos, desglosarlos por inversiones inmobiliarias. Sin producirse ninguna modificación en la definición de los segmentos del Grupo respecto al pasado ejercicio, segmentos de operación del Grupo son los siguientes:

- Edificio c/ María de Molina, que incluye todas las operaciones relacionadas con la actividad de arrendamiento de dicho edificio.
- Edificio c/ Arturo Soria, que incluye todas las operaciones relacionadas con la actividad de arrendamiento de dicho edificio.
- Edificio Alcobendas, que incluye todas las operaciones relacionadas con la actividad de arrendamiento de dicho edificio.
- Complejo inmobiliario Citypark Ronda de Dalt, que incluye todas las operaciones relacionadas con la actividad de arrendamiento de dicho complejo.
- Otros, que incluye toda la actividad de financiación de la sociedad dominante al resto de empresas de grupo.

Los resultados e inversiones por segmentos para los periodos de referencia son los siguientes:



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

	Ed. María de Molina	Ed. Arturo Soria	Ed. Alcobendas	"Cityparq Ronda de Dalt"	Otros	Eliminaciones	TOTAL
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	215.215	738.386	1.058.440	-	1.482.527	(1.528.421)	1.966.147
<b>Otros gastos de explotación</b>	(80.521)	(78.715)	(209.998)	(88.220)	(122.790)	39.785	(540.459)
a) Servicios exteriores	(53.642)	(10.863)	(184.363)	(67.735)	(122.790)	39.785	(399.608)
b) Tributos	(26.879)	(67.852)	(25.635)	(20.485)	-	-	(140.851)
<b>Gastos de personal</b>	-	-	-	-	(428.662)	-	(428.662)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	(34.564)	(99.750)	(130.909)	(70.915)	(2.552)	-	(338.690)
<b>Otros resultados</b>	(60)	-	(4.183)	1.904	(61)	-	(2.400)
<b>Otros Ingresos de Explotación</b>	448	-	-	-	360	-	808
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	100.518	559.921	713.350	(157.231)	928.822	(1.488.636)	656.744
<b>Ingresos financieros</b>	5.244	0	3.281	61	43	0	8.629
De terceros	-	-	27	61	43	-	131
De empresas de grupo y asociadas	5.244	-	3.254	-	-	-	8.498
<b>Gastos financieros</b>	(120.322)	(113.606)	(243.169)	(93.805)	0	213.701	(357.201)
De terceros	(90.171)	(76.416)	(190.609)	(5)	-	-	(357.201)
De empresas de grupo y asociadas	(30.151)	(37.190)	(52.560)	(93.800)	-	213.701	0
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	(115.078)	(113.606)	(239.888)	(93.744)	43	213.701	(348.572)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	(14.560)	446.315	473.462	(250.975)	928.865	(1.274.935)	308.172
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	0
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	(14.560)	446.315	473.462	(250.975)	928.865	(1.274.935)	308.172

**JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

	Edificio c/María de Molina	Edificio c/Arturo Soria	Edificio c/Alcobendas	Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	Otros	Eliminaciones	Total
<b>Activo No Corriente</b>	<b>7.455.343</b>	<b>18.599.321</b>	<b>21.017.594</b>	<b>7.451.805</b>	<b>30.779.085</b>	<b>(30.928.156)</b>	<b>54.374.992</b>
Inmovilizado Intangible	-	-	-	-	4.197	-	4.197
Inmovilizado Material	-	-	-	-	120.858	-	120.858
Inversiones Inmobiliarias	7.103.872	18.599.321	20.570.738	7.451.805	-	171.246	53.896.982
Créditos a empresas vinculadas	245.930	-	153.000	-	29.900.247	(30.299.177)	-
Inversiones financieras a largo plazo	70.343	-	277.939	-	17.289	(12.616)	352.955
Valores representativos de deuda	35.198	-	15.917	-	736.494	(787.609)	-
<b>Activo Corriente</b>	<b>44.043</b>	<b>992.114</b>	<b>711.749</b>	<b>424.916</b>	<b>2.317.271</b>	<b>(2.093.089)</b>	<b>2.397.004</b>
Anticipo de proveedores	13.870	-	3.883	-	-	-	17.753
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.181	450.413	89	371.449	669.894	(540.519)	956.507
Cientes	249	437.561	-	-	-	-	437.810
Cientes empresas vinculadas	-	-	-	-	535.569	(535.569)	-
Deudores varios	4.950	12.852	-	-	-	(4.950)	12.852
Otros créditos con las Administraciones Públicas	(18)	-	89	371.449	134.325	-	505.845
Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo	23.964	4.095	46.815	9.425	255.431	(277.645)	62.085
Cuenta corriente con socios y administradores	23.964	4.095	46.815	9.425	255.431	(277.645)	62.085
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-	-	1.274.925	(1.274.925)	-
Otros activos financieros	-	-	-	-	1.274.925	(1.274.925)	-
Periodificaciones a corto plazo	-	-	25.635	15.215	1.213	-	42.063
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.028	537.606	635.327	28.827	115.808	-	1.318.596
<b>Total Activo</b>	<b>7.499.386</b>	<b>19.591.435</b>	<b>21.729.343</b>	<b>7.876.721</b>	<b>33.096.356</b>	<b>(33.021.245)</b>	<b>56.771.996</b>
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>2.421.166</b>	<b>9.108.877</b>	<b>6.963.173</b>	<b>(244.993)</b>	<b>19.319.133</b>	<b>(18.041.896)</b>	<b>19.525.460</b>
Fondos Propios	2.421.166	9.212.406	7.487.960	(244.993)	19.319.133	(18.041.896)	20.153.776
Capital	3.000.000	8.559.000	6.750.000	3.000	18.309.401	(18.312.000)	18.309.401
Reserva Legal	-	125.826	168.032	34.401	68.474	(328.259)	68.474
Reserva Voluntaria	-	81.265	26.647	-	12.393	(107.912)	12.393
Remanente	-	-	69.819	30.961	-	(100.780)	-
Reservas de Consolidación	-	-	-	-	-	1.455.336	1.455.336
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(564.274)	-	-	(62.380)	-	626.654	-
Resultado del ejercicio	(14.560)	446.315	473.462	(250.975)	928.865	(1.274.935)	308.172
Ajustes por cambio de valor	-	(103.529)	(524.787)	-	-	-	(628.316)
Operaciones de cobertura	-	(103.529)	(524.787)	-	-	-	(628.316)
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>4.344.308</b>	<b>8.269.918</b>	<b>13.015.065</b>	<b>6.474.237</b>	<b>-</b>	<b>(12.873.283)</b>	<b>19.230.245</b>
Deudas a largo plazo	3.064.512	6.339.564	9.838.784	283.406	-	(296.021)	19.230.245
Deudas con entidades de crédito	2.998.856	6.292.017	9.210.000	-	-	-	18.500.873
Derivados	-	44.547	351.232	-	-	-	395.779
Otras deudas a largo plazo	65.656	3.000	277.552	283.406	-	(296.021)	333.593
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.279.796	1.930.354	3.176.281	6.190.831	-	(12.577.262)	-
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>733.912</b>	<b>2.212.640</b>	<b>1.751.105</b>	<b>1.647.477</b>	<b>13.777.223</b>	<b>(2.106.066)</b>	<b>18.016.291</b>
Deudas a corto plazo	301.951	1.758.068	1.530.051	1.503.950	231.514	(1.274.925)	4.050.609
Deuda con entidades de crédito	301.951	1.105.057	675.600	-	-	-	2.082.608
Derivado	-	58.982	173.555	-	-	-	232.537
Otros pasivos financieros	-	594.029	680.896	1.503.950	231.514	(1.274.925)	1.735.464
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	107.071	37.190	52.560	93.800	13.414.036	(295.572)	13.409.085
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	324.890	417.382	168.494	49.727	131.673	(535.569)	556.597
Acreedores varios	12.780	6.657	76.054	49.727	61.998	-	207.216
Proveedores empresas del grupo	267.784	267.784	1	-	-	(535.569)	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	44.326	142.941	92.439	-	69.675	-	349.381
<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>	<b>7.499.386</b>	<b>19.591.435</b>	<b>21.729.343</b>	<b>7.876.721</b>	<b>33.096.356</b>	<b>(33.021.245)</b>	<b>56.771.996</b>

**5. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:**

La preparación de los estados financieros intermedios resumidos 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.

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 el Grupo 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 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:

Dados que los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son relativos al periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2017, las cifras del balance intermedio consolidado resumido se presentan comparativos con el balance intermedio consolidado resumido de 31 de diciembre de 2016, y las correspondientes a la cuenta de resultados intermedia consolidada resumida, del estado del resultado global intermedio consolidado resumido, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado resumido y del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado resumido, con el cierre de 30 de junio de 2016.

### 7. Empresa en funcionamiento

A 30 de junio de 2017 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 15.619.287 euros, como consecuencia, principalmente, de la deuda con entidades de crédito (Nota 12), el saldo pendiente de pago por las obras de mejora del Complejo Inmobiliario Citypark (Nota 7) y la deuda que la Sociedad dominante mantiene con su accionista IQBAL Holding Europe, S.a.r.l. por importe de 13.409.065 euros que durante el ejercicio 2017 ha pasado a clasificarse en el corto plazo tras la firma de una adenda realizada el pasado 2 de mayo de 2017 por la cual se modificaba su vencimiento con efecto retroactivo al 31 de diciembre de 2016 con el objeto de capitalizarlo en el corto plazo. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante aprobó el 26 de mayo de 2017 proponer a la Junta General de Accionistas la ampliación de capital por compensación de créditos por el citado importe (Nota 10).

A la fecha de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados no se ha podido todavía inscribir la citada ampliación de capital, por lo que el préstamo figura en el corto plazo, si bien los Administradores de la Sociedad consideran que se realizará antes del 31 de diciembre de 2017.

Los Administradores de la Sociedad dominante, considerando todo lo anterior, consideran que el principio de empresa en funcionamiento es apropiado para formular los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2017, ya que estiman que podrán hacer frente a todos los pagos mediante los propios flujos de efectivo generados por el negocio normal del Grupo en los próximos 12 meses, además de contar con el apoyo financiero de su accionista mayoritario IQBAL Holding Europe, S.a.r.l.

### 3 – POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables que se han seguido en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 descrita en su correspondiente nota 3.

### 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 los ejercicios 2017 y 2016, los recursos ajenos del Grupo a tipo de interés variable estaban denominados en euros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, una vez consideradas las coberturas a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	30 de junio de 2017	31 de diciembre de 2016
Tipo de interés fijo	3.300.807	3.445.954
Tipo de interés variable	17.282.674	17.853.416
<b>Total</b>	<b>20.583.481</b>	<b>21.299.370</b>

- *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito surge del 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.

El 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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.

	Junio 2018	Junio 2019	Junio 2020	Junio 2021	Junio 2022	Años poster.	TOTAL
<b>Deudas</b>	<b>4.050.609</b>	<b>2.035.833</b>	<b>1.921.608</b>	<b>2.302.439</b>	<b>1.817.756</b>	<b>11.152.611</b>	<b>23.280.854</b>
Deudas con entidades de crédito	2.082.608	1.978.490	1.904.703	2.218.537	1.806.440	10.592.703	20.583.480
Derivados	232.537	-	-	-	-	395.779	628.316
Fianzas	-	57.342	21.855	83.902	11.316	159.178	333.593
Otros pasivos financieros	1.735.464	-	-	-	-	-	1.735.464
<b>Deudas con asociadas, socios y administradores</b>	<b>13.409.085</b>	-	-	-	-	-	<b>13.409.085</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>207.216</b>	-	-	-	-	-	<b>207.216</b>
Acreeedores varios	207.216	-	-	-	-	-	207.216
<b>TOTAL</b>	<b>17.666.910</b>	<b>2.035.833</b>	<b>1.921.608</b>	<b>2.302.439</b>	<b>1.817.756</b>	<b>11.152.611</b>	<b>36.897.155</b>

#### 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:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

	30 de junio de 2017	30 de junio de 2016
<b>Resultado operativo</b>	<b>662.853</b>	<b>1.315.228</b>
Amortización y depreciación	(338.690)	(332.511)
<b>EBITDA (*)</b>	<b>1.001.543</b>	<b>1.647.739</b>
<b>Deuda no corriente</b>	<b>19.230.245</b>	<b>21.800.420</b>
- Préstamos bancarios	18.896.652	21.443.543
- Otros pasivos financieros	333.593	356.877
<b>Deuda corriente</b>	<b>4.050.609</b>	<b>2.193.097</b>
- Préstamos bancarios	2.315.145	1.924.840
- Otros pasivos financieros	1.735.464	268.257
<b>Efectivo y otros equivalentes</b>	<b>1.318.596</b>	<b>1.884.849</b>
<b>Deuda financiera neta (**)</b>	<b>21.962.258</b>	<b>22.108.668</b>
<b>Deuda financiera neta / EBITDA</b>	<b>21,93</b>	<b>13,42</b>

(\*) EBITDA: Beneficio de explotación recurrente y Neto de operaciones financieras, más Dotación a la amortización, más Deterioro del inmovilizado, más Gastos financieros.

(\*\*) Deuda financiera neta: deuda con entidades de crédito a corto y largo plazo, menos Efectivo y equivalentes al efectivo.

#### 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 7).

**5 – INMOVILIZADO INTANGIBLE**

El detalle y movimiento del epígrafe de Inmovilizado intangible a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 del balance es el siguiente:

	<b>Aplicaciones informáticas</b>
<b>Saldo a 31-12-2015</b>	<b>8.311</b>
Coste	8.311
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>8.311</b>
Altas	-
Amortización	(2.743)
<b>Saldo a 31-12-2016</b>	<b>5.568</b>
Coste	8.311
Amortización Acumulada	(2.743)
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>5.568</b>
Altas	-
Amortización	(1.371)
<b>Saldo a 30-06-2017</b>	<b>4.197</b>
Coste	8.311
Amortización Acumulada	(4.114)
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>4.197</b>

A finales del ejercicio 2016, el Grupo realizó inversiones en la página web corporativa por importe de 8.311 euros.

**6- INMOVILIZADO MATERIAL**

El detalle y movimiento del epígrafe del Inmovilizado material a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 del balance es el siguiente:

	<b>Mobiliario</b>
<b>Saldo a 31-12-2015</b>	<b>20.415</b>
Coste	20.415
Amortización Acumulada	-
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>20.415</b>
Altas	2.025
Dotación amortización	(1.247)
<b>Saldo a 31-12-2016</b>	<b>21.193</b>
Coste	22.440
Amortización Acumulada	(1.247)
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>21.193</b>
Altas	100.846
Amortización	(1.181)
<b>Saldo a 30-06-2017</b>	<b>120.858</b>
Coste	123.285
Amortización Acumulada	(2.427)
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>120.858</b>

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad dominante ha adquirido diverso mobiliario e instalaciones a la sociedad vinculada Petroeuropa, S.L. por importe de 100.846 euros.

## **7 – INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias es el siguiente:

### Ejercicio 2017

	Saldo a 31 de diciembre de 2016	Altas	Saldo a 30 de junio de 2017
Terrenos	31.659.294	-	31.659.294
Construcciones	22.126.927	-	22.126.927
Otros	167.686	-	167.686
Construcciones en curso	-	1.759.620	1.759.620
Ajuste inversión fondos propios	171.245	-	171.245
<b>Total Coste</b>	<b>54.125.152</b>	<b>1.759.620</b>	<b>55.884.772</b>
Amortización	(1.651.652)	(336.138)	(1.987.790)
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>(1.651.652)</b>	<b>(336.138)</b>	<b>(1.987.790)</b>
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>52.473.500</b>	<b>1.423.482</b>	<b>53.896.982</b>

### Ejercicio 2016

	Saldo a 31 de diciembre de 2015	Altas	Saldo a 30 de junio de 2016
Terrenos	28.730.317	-	28.730.317
Construcciones	25.233.435	4.144	25.237.579
Otros	112.871	-	112.871
<b>Total Coste</b>	<b>54.076.623</b>	<b>4.144</b>	<b>54.080.767</b>
Amortización	(981.175)	(332.061)	(1.313.236)
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>(981.175)</b>	<b>(332.061)</b>	<b>(1.313.236)</b>
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>53.095.448</b>	<b>(327.917)</b>	<b>52.767.531</b>

Durante el ejercicio 2017, y con el objeto de mejorar las características del complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt", la Sociedad dependiente Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. ha incurrido en costes por las obras de mejora por importe de 1.759.620 euros.

Las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2017 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 12).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

- 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 12).
- 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 12).
- 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.

El uso de dichas inversiones se distribuye en arrendamientos de oficinas principalmente (Nota 15).

Las adquisiciones por parte del Grupo de los inmuebles supusieron la subrogación de los contratos de arrendamientos de las oficinas existentes entre los arrendatarios y los anteriores propietarios de los inmuebles a la fecha de la adquisición. Estos contratos tienen una duración de entre 3 y 7 años, siendo la mayor parte renovables a su vencimiento en condiciones de mercado.

A 30 de junio de 2017, las inversiones inmobiliarias han aportado al consolidado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 1.972.256 euros (4.655.511 euros al 31 de diciembre de 2016).

El número de metros cuadrados alquilados al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 representa un 79% 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 30 de junio de 2017 es el siguiente:

	<b>Importe (Euros)</b>
Menos de 1 año	3.185.339
Entre 1 y 5 años	4.545.975
Más de 5 años (*)	-
<b>Total</b>	<b>7.731.314</b>

(\*) Los arrendamientos de las oficinas de los edificios tienen una duración pendiente según contrato de entre 3 y 7 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 30 de junio de 2017 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. Sólo se estima necesario actualizar las valoraciones en caso de que ocurra algún evento significativo que pueda afectar a la valoración de los inmuebles.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A 30 de junio de 2016 finalizó el arrendamiento del complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt". Como consecuencia de este hecho, el Grupo ha encargado la valoración de dicha inversión a un experto independiente a 30 de junio de 2017. Para el resto de inversiones inmobiliarias, dado que no han tenido lugar cambios en sus circunstancias, no se ha considerado necesario actualizar la valoración realizada a 31 de diciembre de 2016.

Los Administradores del Grupo han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de la inversión inmobiliaria a 30 de junio de 2017 la estimación del valor de la misma que se incluye en la valoración antes mencionada y que, en todo caso, es superior al importe registrado en libros, por lo que no se ha considerado necesario realizar una corrección valorativa a 30 de junio de 2017. A continuación se detalla un resumen de la citada valoración:

Sociedad dependiente	Ubicación del Inmueble	Tasación 30 de junio de 2017	VNC 30 de junio de 2017
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Complejo inmobiliario situado en Barcelona	8.683.075	7.451.805
<b>TOTAL</b>		<b>8.683.075</b>	<b>7.451.805</b>

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

- Ocupación de los inmuebles y características del entorno donde se sitúan los inmuebles
- Incremento interanual de rentas del 0,4% con una disminución de rentas en el año en que finaliza cada contrato de arrendamiento vigente, y teniendo en cuenta un período de desocupación
- Tasa de descuento de 6,3% antes de impuestos.

Un incremento en la tasa de descuento de 1% no supondría ninguna pérdida por deterioro.

El resumen de las valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Sociedad dependiente	Ubicación del Inmueble	Tasación 2016	VNC 31 de diciembre de 2016
Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	9.124.820	7.138.436
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en calle Arturo Soria 125, Madrid	20.040.536	18.699.071
Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Edificio situado en Alcobendas, Madrid	21.506.968	20.701.647
Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Complejo inmobiliario situado en Barcelona	8.678.770	5.763.100
<b>TOTAL</b>		<b>59.351.094</b>	<b>52.302.254</b>

Con fecha 27 de junio de 2017, la Sociedad dominante ha firmado un contrato de arras por el que se le otorga el derecho exclusivo de compra de un edificio situado en Cantabria. El precio de compra del inmueble asciende a 5.150.000 euros, sobre el que la Sociedad dominante ha entregado ya en garantía 515.000 euros. La realización de la compraventa queda condicionada a la finalización de la Due Diligence, si bien los Administradores de la Sociedad dominante consideran que la citada compra se realizará antes del 31 de diciembre de 2017.

**8 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Análisis por categorías

A continuación se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos y pasivos financieros:

Euros

	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	Junio 2017	Diciembre 2016	Junio 2017	Diciembre 2016
Créditos a empresas vinculadas	-	513.003	-	856.015
Inversiones financieras a largo plazo	352.955	343.012	352.995	856.015
<b>TOTAL</b>	<b>352.955</b>	<b>856.015</b>	<b>352.995</b>	<b>856.015</b>

Euros

	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados, otros		Total	
	Junio 2017	Diciembre 2016	Junio 2017	Diciembre 2016
Anticipo a proveedores	17.753	17.753	17.753	17.753
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	450.662	29.653	450.662	29.653
Cientes	437.810	10.305	437.810	10.305
Cientes, empresas vinculadas	-	6.264	-	6.264
Deudores Varios	12.852	13.084	12.852	13.084
Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo:	62.085	32.815	62.085	32.815
Cuenta corriente con socios y administradores	62.085	32.815	62.085	32.815
Inversiones financieras a corto plazo	-	8.358	-	8.358
<b>TOTAL</b>	<b>530.500</b>	<b>88.579</b>	<b>530.500</b>	<b>88.579</b>

Euros

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos, derivados, otros		Total	
	Junio 2017	Diciembre 2016	Junio 2017	Diciembre 2016	Junio 2017	Diciembre 2016
Deudas a largo plazo	18.500.873	19.397.125	729.372	967.807	19.230.245	20.364.932
Deudas con entidades de crédito	18.500.873	19.397.125	-	-	18.500.873	19.397.125
Derivados	-	-	395.779	589.334	395.779	589.334
Otras deudas a largo plazo	-	-	333.593	378.473	333.593	378.473
Deudas con socios y administradores a largo plazo	-	-	-	13.409.085	-	13.409.085
<b>TOTAL</b>	<b>18.500.873</b>	<b>19.397.125</b>	<b>729.372</b>	<b>14.376.892</b>	<b>19.230.245</b>	<b>33.774.017</b>

Euros

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos, derivados, otros		Total	
	Junio 2017	Diciembre 2016	Junio 2017	Diciembre 2016	Junio 2017	Diciembre 2016
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>2.082.608</b>	<b>1.902.245</b>	<b>1.968.001</b>	<b>233.463</b>	<b>2.315.145</b>	<b>2.135.708</b>
Deudas con entidades de crédito	2.082.608	1.902.245	-	-	2.082.608	1.902.245
Otras deudas a corto plazo	-	-	232.537	233.463	232.537	233.463
Otros pasivos financieros	-	-	1.735.464	-	1.735.464	-
<b>Deudas con socios y administradores a largo plazo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.409.085</b>	<b>-</b>	<b>13.409.085</b>	<b>-</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	207.216	131.295	207.216	131.295
<b>TOTAL</b>	<b>2.082.608</b>	<b>1.902.245</b>	<b>15.584.302</b>	<b>364.758</b>	<b>15.931.446</b>	<b>2.267.003</b>

### 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 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 no existen saldos de clientes vencidos y pendientes de cobro. La totalidad del saldo del epígrafe de clientes está pendiente de vencimiento (Nota 9).

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. A 30 de junio de 2017 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						
	Junio 2018	Junio 2019	Junio 2020	Junio 2021	Junio 2022	Años poster.	TOTAL
Cuentas corrientes con socios y administradores	62.085	-	-	-	-	-	62.085
Inversiones financieras	-	57.342	21.855	83.902	11.316	178.540	352.955
Anticipos a proveedores	17.753	-	-	-	-	-	17.753
Deudores comerciales y otras a cuentas a cobrar	450.662	-	-	-	-	-	450.662
Clientes	437.810						437.810
Deudores varios	12.852						12.852
<b>TOTAL</b>	<b>530.500</b>	<b>57.342</b>	<b>21.855</b>	<b>83.902</b>	<b>11.316</b>	<b>178.540</b>	<b>883.455</b>

	Pasivos financieros						
	Junio 2018	Junio 2019	Junio 2020	Junio 2021	Junio 2022	Años poster.	TOTAL
<b>Deudas</b>	<b>4.050.609</b>	<b>2.035.832</b>	<b>1.926.558</b>	<b>2.302.439</b>	<b>1.817.756</b>	<b>11.147.660</b>	<b>23.280.853</b>
Deudas con entidades de crédito	2.082.608	1.978.490	1.904.703	2.218.537	1.806.440	10.592.703	20.583.480
Derivados	232.537	-	-	-	-	395.779	628.316
Fianzas	-	57.342	21.855	83.902	11.316	159.178	333.593
Otros pasivos financieros	1.735.464	-	-	-	-	-	1.735.464
Deudas con asociadas, socios y administradores	13.409.085	-	-	-	-	-	13.409.085
Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar	207.216	-	-	-	-	-	207.216
Acreeedores varios	207.216	-	-	-	-	-	207.216
<b>TOTAL</b>	<b>17.666.910</b>	<b>2.035.832</b>	<b>1.926.558</b>	<b>2.302.439</b>	<b>1.817.756</b>	<b>11.147.660</b>	<b>36.897.154</b>

**9 – CLIENTES Y CUENTAS A COBRAR**

El detalle a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Importe en Euros	
	30 de junio de 2017	31 de Diciembre de 2016
<b>Inversiones financieras en empresas vinculadas</b>	-	513.003
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	352.955	343.012
<b>Total Activos financieros a largo plazo</b>	<b>352.955</b>	<b>856.015</b>
<b>Inversiones financieras a empresas vinculadas a corto plazo</b>	<b>62.085</b>	<b>32.815</b>
Cuenta corriente con socios y administradores	62.085	32.815
Anticipo de proveedores	17.753	17.753
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	450.662	29.653
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	437.810	16.569
Deudores varios	12.852	13.084
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>-</b>	<b>8.358</b>
<b>Total Activos financieros a corto plazo</b>	<b>530.500</b>	<b>88.579</b>

Los valores razonables de clientes y otras cuentas a cobrar coinciden con los valores en libros.

Inversiones financieras a largo y corto plazo

A 30 de junio de 2017 como consecuencia del arrendamiento de oficinas de sus inmuebles (Nota 7), el Grupo ha depositado las garantías recibidas en concepto de fianzas en el órgano administrativo correspondiente (IVIMA) por importe de 352.955 euros (343.012 euros a 31 de diciembre de 2016).

Créditos a empresas vinculadas a largo y corto plazo

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

En fecha 11 de septiembre de 2015, la Sociedad dominante del grupo concedió un préstamo a uno de sus administradores (D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri) por importe de 500.000 euros y con vencimiento en 2025 y un tipo de interés fijo del 1,99 %.

Este préstamo es cancelado anticipadamente por D. D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri el 29 de marzo de 2017, fecha en que la sociedad recibe la totalidad del capital más los intereses devengados hasta la fecha.

El epígrafe Inversiones a corto plazo a 30 de junio de 2017 incluye el saldo deudor de la cuenta corriente con socios y administradores por importe de 62.085 euros (32.815 euros a 31 de diciembre de 2016).

Clientes por ventas y prestaciones de servicios

La principal actividad del Grupo es el arrendamiento de los edificios registrados como Inversiones Inmobiliarias (Nota 7). A 30 de junio de 2017 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 junio.

A 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 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.

**10 – CAPITAL SOCIAL Y OTRAS RESERVAS**

La Sociedad dominante 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.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Con fecha 13 de enero de 2015 se amplió 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 12).

Con fecha 19 de octubre de 2015 D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri traspasó el 13% de su participación (2.500.000 acciones) a la sociedad IQBAL Holdings Europe S.A.R.L. como parte del desembolso para su constitución. Con fecha 5 de noviembre de 2015 D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri, antiguo acciones de la Sociedad dominante, vendió a la sociedad IQBAL Holdings Europe S.A.R.L, el resto de su participación en la Sociedad dominante. Después de esta operación IQBAL Holdings Europe S.A.R.L pasó a tener 16.309.401 acciones, lo que representa un 89,08% de la sociedad y D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri dejó de ser accionista de la Sociedad.

Con fecha 24 de marzo de 2017, la Sociedad dominante publicó un hecho relevante informando al Mercado que, en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por R.D. Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como la Circular 15/2016 del MAB, la Sociedad puso en conocimiento que, el 10 de marzo de 2016, un miembro del Consejo de Administración, Dña. Nadia Samara Al Hadidi, adquirió 247.235 acciones de la sociedad, y como consecuencia de ello, posee el 4,08% del capital social de la Sociedad.

A 30 de junio de 2017 el capital social de la Sociedad asciende a 18.309.401 euros representado por 18.309.401 participaciones de 1 euro de valor nominal.

El desglose de los principales accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. es el siguiente:

	<u>% de participación</u>
IQBAL Holdings Europe, S.a.r.l.	78,47%
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.	10,92%
Dña. Nadia Samara Al Hadidi	4,08%
D. Nayef Ibrahim Afufayyad Assad	4,09%
Otros	2,44%

Con fecha 26 de mayo de 2017 el Consejo de Administración aprobó proponer a la Junta General de Accionistas la ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 13.409.065 euros, con origen en el préstamo que mantenía la Sociedad dominante con su accionista IQBAL Holdings Europe, S.a.r.l. (Nota 12). A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, la Sociedad dominante no ha podido registrar dicha ampliación por defectos de forma. En este sentido, el 20 de octubre de 2017 el Consejo de Administración ha procedido a reiniciar el proceso de ampliación de capital por compensación de créditos, convocando a la Junta General de Accionistas para que lo apruebe el próximo 2 de diciembre de 2017 (Nota 20).

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.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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.

Esta reserva no se encuentra completamente constituida al 30 de junio de 2017 y 2016.

Ganancias por acción

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

	30 de junio de 2017	31 de diciembre de 2016
Beneficio atribuible a accionistas de la Sociedad dominante	308.172	706.270
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	18.309.401	18.309.401
Ganancias por acción de las actividades continuadas (en euros):		
- Básicas	0,02	0,04
- Diluidas	-	-
Ganancias por acción de las actividades interrumpidas (en euros):		
- Básicos	-	-
- Diluidas	-	-

**11 – RESULTADO DEL EJERCICIO**

La Junta General Ordinaria de la Sociedad dominante en su reunión celebrada el 29 de junio de 2017 aprobó la distribución de su resultado del ejercicio 2016:

	<u>31 de diciembre de 2016</u>
<b><u>Base de reparto:</u></b>	
Pérdidas y ganancias	684.736
<b><u>Aplicación:</u></b>	
- Resultados negativos de ejercicios anteriores	372.355
- Reserva legal	68.474
- Reserva voluntaria	12.393
- Dividendos	231.514

**12 – DEUDAS A LARGO Y CORTO PLAZO**

	30 de junio de 2017	31 de diciembre de 2016
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>19.230.245</b>	<b>20.338.386</b>
Deudas con entidades de crédito	18.500.873	19.397.125
Derivados	395.779	589.334
Otras deudas a largo plazo	333.593	351.927
<b>Deudas con socios y administradores a largo plazo</b>	<b>-</b>	<b>13.409.085</b>
<b>Total No corriente</b>	<b>19.230.245</b>	<b>33.747.471</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>4.050.609</b>	<b>2.135.708</b>
Deudas con entidades de crédito	2.082.608	1.902.245
Derivados	232.537	233.463
Otros pasivos financieros	1.735.464	-
<b>Deudas con socios y administradores a corto plazo</b>	<b>13.409.085</b>	<b>-</b>
<b>Total Corriente</b>	<b>17.459.694</b>	<b>2.135.708</b>

Préstamos con entidades de crédito

Para la adquisición de parte de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias (Nota 7), 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.

	Préstamo	Deuda pendiente de pago 30.06.17	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Euros
							Gastos financieros devengados
<b>Ejercicio 2017</b>							
Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.	4.180.000	3.300.807	2.998.856	301.951	04/05/2026	5,25% Euribor a 6 meses +	89.974
Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L	8.500.000	7.397.074	6.292.017	1.105.057	25/12/2026	1,25 % Euribor a 6 meses +	47.148
Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L	12.000.000	9.885.600	9.210.000	675.600	29/09/2027	2,25%	104.267
<b>TOTAL</b>		<b>20.583.481</b>	<b>18.500.873</b>	<b>2.082.608</b>			<b>241.389</b>

- *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 30 de junio de 2017 se ha clasificado en el corto plazo un importe de 301.951 euros (294.145 euros a 31 de diciembre de 2016), de acuerdo al calendario de amortización del contrato. Los intereses devengados al 30 de junio de 2017 por este préstamo han ascendido a 89.974 euros (191.108 euros a 31 de diciembre de 2016).

En el contrato de préstamo hipotecario consta una garantía personal (fondo de inversión) por parte de D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri, socio del socio único Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., que a 30 de junio de 2017 asciende a 2.000.000 de euros. Dicha garantía es, de acuerdo a las condiciones del contrato, de libre disposición para la amortización de la deuda.

- *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.

Con fecha 23 de diciembre de 2015, la Sociedad ha refinanciado su deuda a través de La Caixa por importe de 8.500.000 euros con un tipo de interés variable del Euribor a 6 meses + margen 1,25% y vencimiento el 25 de diciembre de 2026. A 30 de junio de 2017 se ha clasificado en el corto plazo un importe de 850.000 euros (850.000 euros a 31 de diciembre de 2016), de acuerdo al calendario de amortización del contrato. Los intereses devengados a 30 de junio de 2017 por este préstamo han ascendido a 47.148 euros (102.266 euros a 31 de diciembre de 2016).

- *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 30 de junio de 2017 se ha clasificado en el corto plazo un importe de 675.600 euros (758.100 euros a 31 de diciembre de 2016), de acuerdo al calendario de amortización del contrato. Los intereses devengados al 30 de junio de 2017 por este préstamo han ascendido a 104.267 euros (232.113 euros a 31 de diciembre de 2016).

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.

#### Instrumentos financieros derivados

- *Jaba II Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

El 23 de diciembre de 2015 la sociedad suscribió un instrumento de cobertura de los flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario refinanciado descrito anteriormente y con el mismo vencimiento. El valor razonable del instrumento financiero a 30 de junio de 2017 es 103.529 euros (164.209 euros en 2016). Los administradores consideran que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registra la diferencia de valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 30 de junio de 2017 se disminuye el patrimonio neto de la sociedad por este concepto en un importe de 103.529 euros (164.209 euros a 31 diciembre de 2016). Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha sido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2017 ascienden a 28.599 euros (62.382 euros a 31 de diciembre de 2016).

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

	<u>30 de junio de 2017</u>		<u>Euros</u> <u>31 de diciembre 2016</u>	
	<u>Nocional</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Nocional</u>	<u>Valor razonable</u>
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 0,75%)	7.221.470	(103.529)	7.650.000	(164.209)

- *Jaba III Inversiones Inmobiliarias S.L.U.*

El 29 de septiembre de 2014, la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de los flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo anterior y con el mismo vencimiento. El valor razonable del instrumento financiero a 30 de junio de 2017 es negativo en 524.787 euros (658.588 euros en 2016). Los administradores consideran que cumple los requisitos para ser de cobertura de flujos de efectivo, y debido a la efectividad del mismo, se registra la diferencia del valor del instrumento, así como el efecto de la cobertura contra el patrimonio. A 30 de junio de 2017 se disminuye el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 524.787 euros (658.588 euros a 31 de diciembre de 2016). Los intereses devengados por el instrumento de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2017 ascienden a 43.754 euros (171.081 euros a 31 de diciembre de 2016).

	<u>30 de junio de 2017</u>		<u>31 de diciembre 2016</u>	
	<u>Nocional</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Nocional</u>	<u>Valor razonable</u>
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,45%)	9.885.600	(524.787)	10.316.400	(658.588)

Deudas con socios y empresas vinculadas

El detalle de las Deudas con empresas del grupo a corto plazo a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Prestamista	Importe Préstamo	Fecha Otorgamiento	Vencimiento	Tipo de Interés	importe Pendiente 30.06.2017	Intereses Devengados 2017	Intereses devengados pendientes de pago 30.06.2017	Importe pendiente 31.12.2016	Intereses devengados 2016	Intereses devengados pendientes de pago 31.12.2016
D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri	4.650.000	26/09/2014	31/12/2016	4,42%	-	-	61.214	-	-	61.214
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	3.000	20/10/2014	31/12/2016	4,42%	-	-	178	-	38	178
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	2.200.000	19/12/2014	31/12/2016	4,42%	2.196.290	-	197.824	2.196.290	97.389	197.824
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	27.000	20/02/2015	31/12/2016	4,42%	-	-	1.370	-	343	1.370
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	500.000	17/03/2015	31/12/2016	4,42%	500.000	-	39.659	500.000	22.161	39.659
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	1.802.561	11/08/2015	31/12/2016	4,42%	1.802.561	-	110.887	1.802.561	79.891	110.887
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	2.025.000	30/11/2015	31/12/2016	4,42%	2.025.000	-	97.352	2.025.000	89.750	97.352
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	565.000	15/06/2015 (*)	31/12/2016	5,25%	565.000	-	53.075	565.000	29.744	53.075
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	613.640	15/06/2015 (*)	31/12/2016	4,30%	613.640	-	41.509	613.640	26.459	41.509
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	4.400.000	15/06/2015 (*)	31/12/2016	3,70%	4.400.000	-	343.507	4.400.000	163.246	343.507
IQBAL Holdings Europe, S.à.r.L.	360.000	15/06/2015 (*)	31/12/2016	3,50%	360.000	-	-	360.000	-	-
Company Iqbal Petroleum, S.L.	3.500	05/03/2015	31/12/2016	4,42%	-	-	19	-	-	19
<b>TOTAL</b>	<b>17.149.701</b>				<b>12.462.491</b>	<b>-</b>	<b>946.594</b>	<b>12.462.491</b>	<b>509.021</b>	<b>946.594</b>

(\*) Con 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 las sociedades participadas por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., así como de los intereses devengados por los mismos hasta dicha fecha.

El grupo tiene registrado en el corto plazo los intereses devengados por los préstamos recibidos (946.594 euros) que están pendientes de pago a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

Con fecha 26 de mayo de 2017 el Consejo de Administración aprobó proponer a la Junta General de Accionistas la ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 13.409.065 euros, con origen en el préstamo que mantenía la Sociedad dominante con su accionista IQBAL Holdings Europe, S.a.r.l. (Nota 12). A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, la Sociedad dominante no ha podido registrar dicha ampliación por defectos de forma. En este sentido, el 20 de octubre de 2017 el Consejo de Administración ha procedido a reiniciar el proceso de ampliación de capital por compensación de créditos, convocando a la Junta General de Accionistas para que lo apruebe el próximo 2 de diciembre de 2017.

Otros pasivos financieros

El importe del epígrafe Otros pasivos financieros a corto plazo recoge, principalmente, las deudas pendientes de pago a los proveedores de inmovilizado por las obras realizadas en el complejo inmobiliario "Cityparc Ronda de Dalt" situado en Cornellà de Llobregat (Nota 7).

Dicho epígrafe recoge además los dividendos pendientes de pago por el resultado del ejercicio 2016, aprobado en la Junta General de Accionistas celebrado el 29 de junio de 2017, y que ascienden a 231.514 euros a 30 de junio de 2016.

### **13 – PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR**

	Importe en Euros	
	30 de junio de 2017	31 de diciembre de 2016
Otras deudas a largo plazo	333.593	351.927
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>333.593</b>	<b>351.927</b>
Acreeedores	207.216	139.438
Otras deudas con las Administraciones Públicas	349.382	239.034
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>556.598</b>	<b>378.472</b>

#### Otras deudas a largo plazo

A 30 de junio de 2017 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 333.593 euros (351.927 euros a 31 de diciembre de 2016).

#### Acreeedores varios

El importe del epígrafe de Acreeedores se corresponde, principalmente, con los servicios recibidos por el Grupo al 30 de junio de 2017, quedando un importe de 207.216 euros pendiente de pago (139.438 euros a 31 de diciembre de 2016).

#### Otras deudas con las Administraciones Públicas

El epígrafe de Otras deudas con las Administraciones Públicas recoge principalmente el saldo acreedor por el IVA, siendo de 349.382 euros a 30 de junio de 2017 (239.034 a 31 de diciembre de 2016).

### **14- SITUACIÓN FISCAL**

La sociedad dominante y sus sociedades participadas, 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. A 30 de junio de 2017 todas las sociedades del Grupo tributan de forma individualizada.

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades a 30 de junio de 2017 y 31 diciembre de 2016 es el siguiente:

	<u>30 de junio de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Resultado antes de impuestos (*)	1.583.107	1.794.418
Diferencias permanentes (ajustes de consolidación)	(1.274.935)	(1.088.148)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b><u>308.172</u></b>	<b><u>706.270</u></b>

(\*) 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 30 de junio de 2017 ni durante el ejercicio 2016.

Al 30 de junio de 2017, el Grupo tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables y últimos 4 años.

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 abreviadas.

## 15 – INGRESOS Y GASTOS

### Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios al 30 de junio de 2017, 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 30 de junio de 2017 el desglose por inmueble de los ingresos por el arrendamiento de los cuatro inmuebles descritos en la nota 7 es como sigue:

<b>Ubicación del Inmueble</b>	<b>Período de 6 meses al 30 de junio de 2017</b>	<b>Período de 6 meses al 30 de junio de 2016</b>
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	175.430	206.873
Edificio situado en calle Arturo Soria 125, Madrid	738.386	742.554
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	1.058.440	1.057.776
Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	-	631.506
	<b><u>1.972.256</u></b>	<b><u>2.638.709</u></b>

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Otros gastos de explotación

	30 de junio de 2017	30 de junio de 2016
Reparaciones	76.724	76.247
Arrendamientos y cánones	11.200	-
Servicios Profesionales Independientes	101.368	205.777
Primas de seguros	13.246	4.230
Servicios bancarios y similares	358	129
Transportes	722	-
Publicidad, Propaganda y RRPP	1.634	-
Suministros	66.547	34.698
Otros servicios	127.427	173.973
Otros gastos por gestión corriente	392	24.928
Tributos	140.851	99.994
<b>Total Otros Gastos de explotación</b>	<b>540.459</b>	<b>619.976</b>

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 7).

Gastos de Personal

El desglose de los gastos de personal a 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016:

	30 de junio de 2017	30 de junio de 2016
Sueldos y salarios	402.888	356.371
Seguridad Social	25.774	17.832
<b>Total Gastos de personal</b>	<b>428.662</b>	<b>374.203</b>

El número medio de personas empleadas a 30 de junio de 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2017	2016
Alta Dirección	1	1
Dirección	2	2
Otros	4	2
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>5</b>

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del 30 de junio de 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2017		2016	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1	-	1	-
Dirección	2	-	1	1
Otros	1	3	1	1
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

Resultado financiero

El desglose del Resultado financiero a 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016 es como sigue:

	30 de junio de 2017	30 de junio de 2017
<b>Ingresos financieros</b>	<b>2.520</b>	<b>5.783</b>
De grupo	2.399	4.961
Con terceros	121	822
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>-</b>	<b>(119)</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(357.201)</b>	<b>(649.097)</b>
Por deudas con terceros	(357.201)	(385.890)
Por deudas con empresas del grupo y vinculadas	-	(263.207)
<b>Resultado financier</b>	<b>(354.681)</b>	<b>(643.433)</b>

**16 – COMPROMISOS**

A 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 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 7, tiene firmados contratos por un periodo de entre 3 y 7 años prorrogables. En la Nota 7 se detallan los ingresos futuros estimados.

**17 – ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN**

Retribuciones a los Administradores

Durante el ejercicio 2017, el importe percibido por los Administradores ha ascendido a 36.013 euros (36.000 euros durante el 2016). D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (vicepresidente del Consejo de Administración y Consejero delegado) fue contratado en 2015 por la Sociedad dominante y desempeña el cargo de Alta dirección de la Sociedad.

La remuneración total pagada a 30 de junio de 2017 al personal de alta dirección asciende a 320.860 euros (309.374 euros en 2016).

A 30 de junio de 2017 no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto al personal de alta dirección ni los administradores.

Durante el ejercicio 2015, la sociedad concedió un préstamo al personal de alta dirección por importe de 500.000 euros, el cual se ha devuelto íntegramente el 23 de marzo de 2017 (Nota 9).

Los administradores de la sociedad no han percibido remuneración en concepto de participaciones 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.



**18 – TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**

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

- Accionistas de la sociedad, IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. y Walid Tawfiq Shaker Fakhouri.
- Los Administradores 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.

El detalle de los saldos con partes vinculadas al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	<u>30 de junio de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
<b>Créditos empresas vinculadas a largo plazo (Nota 9)</b>	-	<b>513.003</b>
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	-	513.003
<b>Cuenta corriente con socios y administradores a corto plazo</b>	<b>62.085</b>	<b>32.815</b>
<b>Deudas con socios y empresas vinculadas a largo plazo (Nota 12)</b>	-	<b>13.409.085</b>
<b>Deudas con socios y empresas vinculadas a corto plazo (Nota 12)</b>	<b>13.409.085</b>	-
- IQBAL Holdings Europe, S.à.r.l.	13.409.065	-
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	20	-

El detalle de las transacciones con partes vinculadas al 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016 es el siguiente:

	<u>30 de junio de 2017</u>	<u>30 de junio de 2016</u>
<b>Ingresos financieros (Nota 15)</b>	<b>2.399</b>	<b>4.961</b>
- D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	2.399	4.961
<b>Gastos financieros con socios y empresas vinculadas (Nota 15)</b>	-	<b>(263.207)</b>
- Tawfiq Shaker Khader Fakhouri.	-	(263.207)

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



**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) 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.

Las Sociedad dominante Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y las sociedades dependientes Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. al cierre del ejercicio 2016 tuvieron beneficios, todos ellos procedentes de rentas sujetas al 0% y que durante el ejercicio 2017 han distribuido como dividendos.

A continuación se detallan el reparto:

	Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.	Jaba I Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.
<b>Resultado ejercicio 2016</b>	<b>660.032</b>	<b>756.551</b>	<b>684.737</b>
- Reserva legal	66.003	75.655	68.474
- Reserva voluntaria	-	-	12.393
- Dividendos	594.029	680.896	231.514
- Resultados negativos ejercicios anteriores	-	-	372.355

- 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.

Ninguna de las sociedades del Grupo ha distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

La aprobación de la distribución de dividendos se realizó el 29 de junio de 2017 por la Junta General de Accionistas.

- 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.

<b>Sociedad</b>	<b>% Participación</b>	<b>Localización del inmueble</b>	<b>Fecha de adquisición</b>
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.

## **20 – HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 4 de julio de 2017 han finalizado las obras de adecuación a la normativa vigente del edificio que la sociedad dependiente, Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., posee en Cornellá de Llobregat (Barcelona), llevándose a cabo la recepción de los trabajos de forma satisfactoria (Nota 7).

Para la financiación de las obras descritas en el párrafo anterior, la sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. suscribe, con fecha 31 de julio de 2017, un préstamo por importe de 1.800.000 Euros con CaixaBank con un tipo de interés Euribor 3 meses más 1,3% de diferencial (invariable durante toda la vigencia de la operación) con fecha de vencimiento en 2024. Como garantía, la sociedad pignoraré las rentas de los alquileres que concierte en el futuro sobre las diferentes oficinas, locales y garajes integrantes del edificio de Cornellà de Llobregat.

A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, el Grupo se encuentra en la fase final de negociación para el alquiler de una parte del complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt" y los Administradores esperan firmar el acuerdo definitivo entre noviembre y diciembre 2017. Dicho alquiler será por un periodo de 10 años por una superficie de 620 m<sup>2</sup> (un 10% del complejo).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Con fecha 26 de mayo de 2017 el Consejo de Administración aprobó proponer a la Junta General de Accionistas la ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 13.409.065 euros, con origen en el préstamo que mantenía la Sociedad dominante con su accionista IQBAL Holdings Europe, S.a.r.l. (Nota 12). A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, la Sociedad dominante no ha podido registrar dicha ampliación por defectos de forma. En este sentido, el 20 de octubre de 2017 el Consejo de Administración ha procedido a reiniciar el proceso de ampliación de capital por compensación de créditos, convocando a la Junta General de Accionistas para que lo apruebe el próximo 2 de diciembre de 2017.

Con fecha 27 de julio de 2017 la Sociedad dominante ha recibido un préstamo de su accionista D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri por importe de 550.000 euros.



FORMULACIÓN ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2017

Con fecha 25 de octubre de 2017, en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante formula los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

FIRMANTES

FIRMA



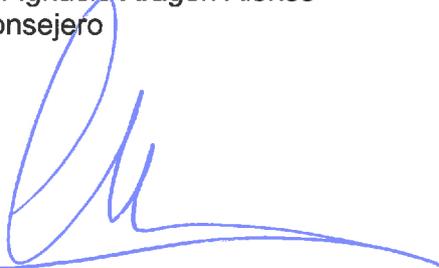
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri  
Presidente del Consejo de Administración  
y Consejero Delegado



Dª. Nadia Samara Al-Hadidi  
Consejera



Dª. Ignacio Aragón Alonso  
Consejero



D. César Carlos Del Riego De Fuentes  
Secretario no Consejero

## **ANEXO III**

**Informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos**



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

Informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos,  
supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la ley de sociedades  
de capital



**INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL**

A los Accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital en 13.409.065 euros por compensación de créditos, formulada por los Administradores el 20 de octubre de 2017, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los Administradores ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., los cuales, al menos en un 25 por 100 son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Juan Manuel Anguita Amate

20 de octubre de 2017

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/33210  
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas

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

**INFORME QUE EMITE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 286 Y 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL RELATIVO A LA PROPUESTA A QUE SE REFIERE EL PUNTO DÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS 1 Y 2 DE DICIEMBRE 2017 EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA RESPECTIVAMENTE**

## **1. Introducción**

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 286 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la "Ley de Sociedades de Capital"), en relación con el artículo 301.2 del mismo texto legal, todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") proceden a la formulación del presente Informe, al objeto de explicar y justificar la operación de aumento de capital social de la Sociedad, cuyo acuerdo se propone bajo el punto noveno del orden del día de la Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad convocada para los días 1 de diciembre y 3 de diciembre de 2017 en primera y segunda convocatoria respectivamente.

## **2. Justificación del aumento**

El Consejo de Administración considera que el aumento de capital propuesto a la Junta General satisface el interés de la Sociedad, en la medida en que le permite mantener sostenibilidad económica y le otorga mayores recursos para afrontar y desarrollar próximos proyectos e inversiones. Asimismo, permitirá consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, permitiendo con ello reforzar la actividad y desarrollo de los negocios sociales.

En este sentido, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo de capitalización de un crédito que ostenta un acreedor frente a la Sociedad. La identidad del acreedor es **Iqbal Holdings Europe, S.a.r.l.**, sociedad de nacionalidad luxemburguesa de responsabilidad limitada, con domicilio en 48 Boulevard Grande-Duchesse Charlotte, L-1330, Luxemburgo, y la cuantía total del crédito es de 13.409.065 Euros. La fecha en la que se contrajo el mismo es de 31 de diciembre de 2015.

En atención a cuanto antecede y, conforme a lo establecido en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración informa sobre las características del aumento de capital propuesto en los términos que se indican a continuación.

## **3. Características del aumento**

El Consejo de Administración de la Sociedad propone a la Junta General Ordinaria de accionistas la adopción de un acuerdo de aumento del capital social mediante compensación de créditos, con arreglo a las siguientes características:

### **3.1. Cuantía del aumento**

La cuantía total del aumento de capital social que se propone a la Junta General Ordinaria de accionistas asciende a un importe de 13.409.065 Euros, mediante la emisión de 13.409.065 nuevas acciones de 1 Euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.

### 3.2. Prima de emisión

La emisión de las nuevas acciones no lleva aparejada prima de emisión.

### 3.3. Contravalor

El valor nominal de las acciones se desembolsará mediante la compensación de 1 crédito indicado anteriormente, donde consta el importe del crédito a compensar, la identidad del aportante y la fecha en que se contrajo el mismo, dejándose constancia expresa en este informe de la perfecta concordancia entre los datos relativos al crédito a compensar y la contabilidad social.

### 3.4. Derecho de suscripción preferente

Atendiendo a lo dispuesto por el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al ser éste un aumento de capital por compensación de créditos de los previstos en el artículo 301 del mismo texto legal y, por tanto, no habiendo aportación dineraria alguna, no habrá lugar al derecho de suscripción preferente por parte de los accionistas, que renunciarán en el acuerdo de junta en el que se lleve a término el aumento de capital.

### 3.5. Delegación de facultades

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, la delegación en el propio Consejo de las facultades necesarias para que, dentro del plazo máximo de un (1) año a contar desde la fecha del acuerdo de la Junta General, y con arreglo a las condiciones indicadas en los párrafos precedentes, ejecute en el modo y manera que tenga por conveniente el acuerdo y decida la fecha en la que, en su caso, este aumento deba llevarse a efecto. Asimismo, se propondrá que se faculte al Consejo de Administración para que fije las condiciones del aumento en todo lo no previsto por la Junta General, incluyendo la modificación de la redacción del artículo 6 de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social, y la realización de todos los actos que sean precisos para lograr la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

## 4. Descripción del crédito

### 4.1. Origen del crédito

La sociedad **Iqbal Holdings Europe, S.a.r.l** adquirió de D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri, que en aquel momento era prestamista de la Sociedad, el derecho a cobrar una serie de préstamos que le había hecho en su día a JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Dicha adquisición fue realizada mediante un contrato de cesión de crédito de fecha 31 de diciembre de 2015, que fue notificado a JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Por este motivo, desde dicha fecha, y en virtud de dicha adquisición, **Iqbal Holdings Europe S.a.r.l.** pasó a ser acreedor de la Sociedad.

Esta sociedad, otorgará por medio de representante debidamente autorizado, consentimiento expreso a la conversión de su derecho de crédito por acciones de la sociedad.

#### **4.2. Cuantía y naturaleza del crédito.**

La cuantía total del crédito que se compensa es de 13.409.065 Euros.

La naturaleza de la cantidad a compensar es:

- 12.462.490 euros corresponden al principal
- 946.575 euros corresponden a los intereses devengados hasta la fecha.

Asimismo, se hace constar que el crédito que se compensa es líquido, vencido y exigible en su totalidad y que todos los datos relativos al Crédito contenidos en este informe concuerdan con los datos obrantes en la contabilidad social.

También, que para que sea debidamente certificada a los efectos del art 301 LSC, la fidelidad de lo aquí transpuesto con la contabilidad social se va a solicitar al auditor de cuentas de la Sociedad, la emisión de un informe que deberá estar concluido y la Sociedad pondrá a disposición de todos los accionistas, para el tiempo de la convocatoria de la Junta General de Accionistas citada, que será puesta a disposición de los accionistas de acuerdo con lo previsto en el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

#### **4.3. Número y valor nominal de las acciones que hayan de entregarse**

Como consecuencia del aumento de capital previsto el Acreedor recibirá, en compensación de su crédito, 13.409.065 nuevas acciones de 1 Euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.

Las acciones se emiten sin prima de emisión.

#### **5. Propuesta de acuerdo**

Seguidamente, se transcribe la propuesta de acuerdo que se someterá a la consideración de la Junta General de Accionistas:

*“Noveno: Examen y aprobación en su caso, de un aumento del capital social de la Sociedad por un importe de 13.409.065 €, mediante la emisión de 13.409.065 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 1 € de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación,*

*para su suscripción por Iqbal Holdings Europe, S.a.r.l, cuyo desembolso se llevará a cabo mediante compensación de créditos”.*

## **5.1 Emisión y tipo de emisión de las acciones**

Se acuerda aumentar el capital social en la cuantía de 13.409.065 €, por compensación de créditos, mediante la emisión de 13.409.065 acciones nuevas, toda ellas de la misma clase y serie, de 1 € de valor nominal cada una de ellas y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta y destinada a un acreedor de la Sociedad.

## **5.2 Suscripción, contravalor y desembolso del aumento de capital**

El aumento de capital será suscrito por Iqbal Holdings Europe, S.a.r.l que suscribe 13.409.065 acciones por un valor global de capital.

El desembolso del valor nominal de las nuevas acciones suscritas se realizará mediante la compensación del crédito que el Acreedor ostenta frente a la Sociedad, cuyo detalle consta en el presente Informe.

Asimismo, se hace constar que el crédito está vencido, líquido y exigibles al 100%, todo ello de acuerdo con la certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad puesta a disposición de los accionistas de acuerdo con lo previsto en el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

## **5.3 Derecho de suscripción preferente**

En atención a lo dispuesto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al ser un aumento de capital por compensación de créditos, y no haber, por tanto, aportaciones dinerarias, no hay lugar al derecho de suscripción preferente.

## **5.4 Derechos de las nuevas acciones**

Las acciones de nueva emisión, de la misma clase y serie que las existentes, atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación. En particular, los titulares de las nuevas acciones tendrán derecho a percibir las cantidades a cuenta de dividendos y pagos complementarios de dividendos que, en su caso, se satisfagan a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

## **5.5 Representación de las nuevas acciones y solicitud de admisión a negociación en el MAB**

Las nuevas acciones estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza y registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “Iberclear”) y a sus entidades participantes.

## 5.6 Ejecución del aumento de capital

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.(a) de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda facultar al Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución en cualquiera de sus miembros, para que, dentro del plazo máximo de un (1) año a contar desde la fecha del acuerdo de la Junta General, y con arreglo a las condiciones indicadas en los párrafos precedentes, ejecute en el modo y manera que tenga por conveniente el acuerdo y decida la fecha en la que, en su caso, este aumento deba llevarse a efecto. Asimismo, se faculta al Consejo de Administración para fijar las condiciones del aumento en todo lo no previsto por esta Junta General, incluyendo la modificación de la redacción del artículo 6 de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social, realizando cuantos actos sean precisos para lograr la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

## 5.7 Admisión a negociación de las nuevas acciones

Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las acciones objeto de emisión en el Mercado Alternativo Bursátil, requerir ante los organismos competentes la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables de Iberclear, a cuyo efecto el Consejo de Administración podrá llevar a cabo las correspondientes solicitudes, elaborar y presentar todos los documentos oportunos en los términos que considere convenientes y realizar cuantos actos sean necesarios con dicho propósito.

## 5.8 Delegación de facultades

Sin perjuicio de las delegaciones concedidas anteriormente, se acuerda facultar al Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución en el Presidente del Consejo de Administración, Consejero Delegado y Secretario del Consejo, para que, cualquiera de ellos, de forma indistinta y solidaria, en nombre y representación de la Sociedad, pueda formalizar cualquier documento público o privado y lleve a cabo cualquier trámite o actuación que resulte conveniente o necesaria para la plena ejecución de los anteriores acuerdos y decidir la fecha en la que el aumento de capital deba llevarse a efecto.

Madrid, a 20 de octubre de 2017,

EL PRESIDENTE

**D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri**

EL SECRETARIO

**D. César del Riego y de Fuentes**