

Madrid, 28 de octubre de 2024

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Por medio de la presente, JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS, SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad”) de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre el abuso de mercado, y en el artículo 227 del texto de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del Segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante “BME Growth”), hace pública la siguiente información correspondiente al primer semestre del ejercicio 2024:

1. Informe de Revisión Limitada de Auditor Independiente sobre los Estados Financieros Intermedios a fecha 30 de junio de 2024.
2. Estados Financieros Intermedios sometidos a Revisión Limitada de Auditor Independiente a fecha 30 de junio de 2024.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS, SOCIMI, S.A.

D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri

Consejero Delegado

Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses
terminado al 30 de junio de 2024

Incluye Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2024 y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, correspondientes al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios 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 adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2024, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

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

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



Iñigo Martínez Aramendi

17 de octubre de 2024

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2024 Núm. 01/24/13689

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Incluye Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024

**Estados Financieros
Intermedios**

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

**Balance intermedio al
30 de junio de 2024
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	30.06.2024	31.12.2023
ACTIVO NO CORRIENTE		40.736.550	41.259.037
Inmovilizado material	6	234.025	232.655
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		202.398	223.773
Inmovilizado en curso y anticipos		31.627	8.882
Inversiones inmobiliarias	7	40.126.443	40.621.367
Terrenos		20.843.430	20.843.430
Construcciones		17.957.848	18.318.766
Instalaciones técnicas, y otros		1.325.165	1.459.171
Inversiones financieras a largo plazo	9	376.082	405.015
Derivados	15	123.967	151.497
Otros activos financieros		252.115	253.518
ACTIVO CORRIENTE		753.269	746.154
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	4.720	115.381
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	1.754	2.559
Personal	9	2.950	3.850
Activos por impuesto corriente	16	-	108.955
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	16	17
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9, 20	2.853	-
Créditos a empresas		2.853	-
Inversiones financieras a corto plazo	9	513.132	405.329
Derivados	15	51.565	116.649
Otros activos financieros	22	461.567	288.680
Periodificaciones a corto plazo		19.831	38.491
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		212.733	186.953
Tesorería		212.733	186.953
TOTAL ACTIVO		41.489.819	42.005.191
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
	Nota	30.06.2024	31.12.2023
PATRIMONIO NETO		29.857.417	30.563.878
Fondos propios	11	29.681.885	30.295.732
Capital		35.623.028	35.623.028
Capital escriturado	11 a)	35.623.028	35.623.028
Reservas		359.980	359.980
Legal y estatutarias	11 b)	315.895	315.895
Otras reservas	11 c)	30.382	30.382
Reserva de fusión	11 c)	13.703	13.703
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	11 d)	(114.003)	(113.980)
Resultados de ejercicios anteriores		(5.573.296)	(2.572.318)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(5.573.296)	(2.572.318)
Resultado del ejercicio	3	(613.824)	(3.000.978)
Ajustes por cambios de valor	15	175.532	268.146
Operaciones de cobertura		175.532	268.146
PASIVO NO CORRIENTE		8.816.802	9.242.345
Deudas a largo plazo	12	8.816.802	9.242.345
Deuda con entidades de crédito		8.448.075	8.973.923
Otros pasivos financieros		368.727	268.422
PASIVO CORRIENTE		2.815.600	2.198.968
Provisiones a corto plazo	22	288.680	288.680
Deudas a corto plazo	12	1.089.306	1.107.477
Deuda con entidades de crédito		1.062.247	1.007.642
Otros pasivos financieros		27.059	99.835
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	20	1.110.000	400.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	327.614	386.805
Acreedores varios	12	285.050	275.042
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	31.530	32.154
Anticipos de clientes	20	11.034	79.609
Periodificaciones a corto plazo		-	16.006
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		41.489.819	42.005.191

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el
30 de junio de 2024
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	7 y 18 a)	1.153.097	1.076.492
Prestaciones de servicios		1.153.097	1.076.492
Gastos de personal:	18 b)	(223.219)	66.977
Sueldos, salarios y asimilados		(183.751)	(195.635)
Cargas sociales		(39.468)	(50.154)
Provisiones	22	-	312.766
Otros gastos de explotación	18 c)	(778.757)	(777.831)
Servicios exteriores		(649.151)	(652.129)
Tributos		(129.606)	(125.702)
Amortización del inmovilizado	6 y 7	(527.160)	(476.482)
Otros resultados	22	-	(282.628)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(376.039)	(393.472)
Ingresos financieros:			-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		2.965	4.581
De terceros		2.965	4.581
Gastos financieros:		(240.750)	(174.974)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	20	(26.986)	-
Por deudas con terceros	12, 15	(213.764)	(174.974)
RESULTADO FINANCIERO		(237.785)	(170.393)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(613.824)	(563.865)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(613.824)	(563.865)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(613.824)	(563.865)

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto intermedio
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el
30 de junio de 2024
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	30.06.2024	30.06.2023
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias			
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por valoración de activos y pasivos			
Por coberturas de flujos de efectivos			
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	15	(92.614) (92.614)	(30.526) (30.526)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(706.438)	(594.391)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Nota	Capital escriturado	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023		35.623.028	359.980	(113.017)	(398.962)	(2.173.356)	420.092	33.717.765
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(563.865)	(30.526)	(594.391)
Operaciones con socios o propietarios:								
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	-	(6.052)	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	(2.173.356)	2.173.356	-	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2023		35.623.028	359.980	(119.069)	(2.572.318)	(563.865)	389.566	33.117.322
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024		35.623.028	359.980	(113.980)	(2.572.318)	(3.000.978)	268.146	30.563.878
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(613.824)	(92.614)	(706.438)
Operaciones con socios o propietarios:								
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	-	(23)	-	-	-	(23)
Otras variaciones de patrimonio neto	3	-	-	-	(3.000.978)	3.000.978	-	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2024		35.623.028	359.980	(114.003)	(5.573.296)	(613.824)	175.532	29.857.417

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

**Estado de Flujos de Efectivo intermedio
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el
30 de junio de 2024
(expresado en euros)**

	Nota	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(205.427)	(30.048)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(613.824)	(563.865)
Ajustes del resultado:		764.945	622.789
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	527.160	476.482
Variación de provisiones	22	-	(24.086)
Ingresos financieros (-)		(2.965)	(4.581)
Gastos financieros (+)		240.750	174.974
Cambios en el capital corriente:		(118.763)	81.421
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		110.661	(276.566)
Otros activos corrientes (+/-)		(154.227)	(11.970)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(59.191)	369.957
Otros pasivos corrientes (+/-)		(16.006)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(237.785)	(170.393)
Pagos de intereses (-)		(240.750)	(174.974)
Cobros de intereses (+)		2.965	4.581
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(35.056)	(1.432.400)
Pagos por inversiones (-):		(36.459)	(1.432.400)
Empresas del grupo y asociadas		(2.853)	-
Inmovilizado material	6	(33.606)	(1.143.720)
Otros activos financieros		-	(288.680)
Cobros por desinversiones (+):		1.403	-
Otros activos financieros		1.403	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		266.263	584.258
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(23)	(6.052)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(23)	(6.052)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		266.286	590.310
Emisión:		777.529	1.000.000
Deudas con entidades de crédito (+)		-	1.000.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		750.000	-
Otras deudas (+)		27.529	-
Devolución y amortización de:		(511.243)	(409.690)
Deudas con entidades de crédito (-)		(471.243)	(407.154)
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		(40.000)	-
Otras deudas (-)		-	(2.536)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		25.780	(878.190)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		186.953	1.550.394
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		212.733	672.204

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

1) Actividad

La sociedad Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) fue constituida mediante Escritura Pública el 25 de septiembre de 2014. Con fecha 7 de julio de 2015 la Sociedad cambió su denominación social por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Plaza Ruiz Picasso nº 1 de Madrid.

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

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

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

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

2) Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios de Jaba I inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., compuestos por el balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas 1 a 24 se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y por el real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

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

Los presentes estados financieros intermedios han sido formulados por los Administradores de la Sociedad con el objeto de cumplir con el requerimiento de presentación de información financiera a 30 de junio de 2024 en el BME Growth.

Las cuentas anuales del ejercicio 2023, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 18 de junio de 2024.

REGIMEN SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “Ley SOCIMI”). En los artículos 3 a 6 de la mencionada ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

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

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

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 30 de junio de 2024 ni al 31 de diciembre de 2023.

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

En este sentido el plazo se computará:

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguiente a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, a partir del 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

b) Principios contables

Los presentes estados financieros intermedios se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, RD 602/2016 y el RD 1/2021 y la adaptación

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

sectorial para empresas inmobiliarias.

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en los presentes estados financieros intermedios.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

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

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

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

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

- Valoración de inversiones financieras

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

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

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

- Valoración de inversiones inmobiliarias

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

- Impuestos sobre beneficios

La Sociedad optó al régimen fiscal de las SOCIMIs lo cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI (ver nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha ley, siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la ley SOCIMI respectivamente la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Los administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos serán cumplidos en su totalidad a 30 de junio de 2024.

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

La Sociedad presenta al 30 de junio de 2024 un fondo de maniobra negativo por importe de 2.062.331 euros (1.452.814 euros de fondo de maniobra al 31 de diciembre de 2023) como consecuencia de las características propias de la empresa, ya que parte del inmovilizado se financia con deudas a corto plazo. Estas deudas se atienden con los ingresos previstos a corto plazo. Asimismo, la Sociedad ha incurrido en unas pérdidas en el primer semestre del ejercicio 2024 por importe de 613.824 euros (563.865 euros a 30 de junio de 2023). Los Administradores de la Sociedad consideran que la actividad normal de la misma a lo largo del próximo ejercicio está garantizada, asimismo, consideran que se producirá un incremento de los ingresos en el ejercicio 2024 que estará impulsado por la captación de un nuevo inquilino para el edificio ubicado en Maria de Molina y por la toma de otras medidas comerciales encaminadas a mejorar la tasa de ocupación, lo que garantiza la continuidad operativa de la Sociedad a lo largo del ejercicio. La Sociedad cuenta asimismo con el apoyo financiero de los accionistas, habiendo recibido durante el presente ejercicio un préstamo de 750.000 euros (nota 20). En consecuencia, al formular los estados financieros intermedios del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento. Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, además de las cifras correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, las correspondientes al período anterior, a excepción del balance intermedio que se presenta comparativo con las cifras correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

e) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

3) Aplicación del resultado

El 18 de junio de 2024 la Junta General de Accionista aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2023, consistente en el traspaso de 3.000.978 euros (pérdidas) al epígrafe de “Resultados negativos de ejercicios anteriores”:

	<u>2023</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias - pérdidas	<u>(3.000.978)</u>
Total	<u><u>(3.000.978)</u></u>
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(3.000.978)</u>
Total	<u><u>(3.000.978)</u></u>

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

Año	2023	2022	2021	2020	2019
Dividendo repartido	-	-	-	-	748.420

4) Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

a.1) Aplicaciones informáticas

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

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

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

b) Inmovilizado material

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

describen en la nota 4.d.

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

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

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, que se determina estimando el valor actual de los flujos de caja futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra forma de disposición, considerando su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

Los cálculos por deterioro se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material.

A cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, la Sociedad no ha registrado reversiones de deterioro de inversiones inmobiliarias, ya que los Administradores no han procedido a actualizar las valoraciones utilizadas en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 al considerar que los valores no han sufrido variaciones significativas.

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

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

e.1) Arrendamiento operativo

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

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

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

f) Instrumentos financieros

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

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

f.1) Activos financieros

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

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

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

f.1.1) Activos financieros a coste amortizado

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

f.1.2) Baja de activos financieros

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

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

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

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

f.2) Pasivos financieros

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

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

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

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

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

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

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

f.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

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

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

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

f.2.2) Baja de pasivos financieros

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

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

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

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

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



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

f.3) Instrumentos de patrimonio propio

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

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

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

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

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

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

f.4) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

g) Instrumentos financieros derivados y actividades de cobertura

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

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad únicamente designa como partidas cubiertas a:

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

Adicionalmente, la Sociedad designa como partidas cubiertas a:

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

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

La Sociedad únicamente designa como instrumentos de cobertura los siguientes:

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

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

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

h) Capital social

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

Cuando la Sociedad adquiere acciones de la Sociedad (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible (neto de impuesto sobre las ganancias) se deduce del patrimonio neto atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio de la Sociedad hasta su cancelación, nueva emisión o enajenación.

Cuando estas acciones se vuelven a emitir posteriormente, todos los importes recibidos, netos de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible y los correspondientes efectos del impuesto sobre las ganancias, se incluye en el patrimonio neto atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio de la Sociedad.

i) Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance intermedio en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

bases positivas imponibles. Los administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

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

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

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

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

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

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

Régimen tributario SOCIMI

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

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

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

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

Según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la Sociedad estaría sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

j) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios diferencian entre:

j.1) Provisiones

Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

j.2) Pasivos contingentes

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

financieros intermedios.

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

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

k) Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, con carácter general, los elementos objeto de transacción se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

k.1) Operaciones de fusión y escisión

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

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

Tal y como se indica en la nota 1, con fecha 21 de junio de 2018 se escrituró la operación de fusión por absorción de las sociedades Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.A., Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.A., Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.A. (sociedades absorbidas), por parte de JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente). La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas que se extinguieron se consideraron realizadas, a efectos contables, por la sociedad absorbente, fue el 1 de enero de 2018.

l) Gastos

Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

m) Ingresos

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

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

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

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

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

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

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

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

n) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

o) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

p) Estado de flujos de efectivo

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

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

5) Inmovilizado intangible

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

	<u>Aplicaciones informáticas</u>
<u>Valores brutos</u>	
Saldo al 01.01.23	8.311
Saldo al 31.12.23	<u>8.311</u>
Saldo al 30.06.24	<u>8.311</u>
<u>Amortización acumulada</u>	
Saldo al 01.01.23	(8.311)
Dotación a la amortización	-
Saldo al 31.12.23	<u>(8.311)</u>
Saldo al 30.06.24	<u>(8.311)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.23	-
Valor Neto Contable al 30.06.24	-

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

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, todos los elementos del inmovilizado intangible se encuentran totalmente amortizados.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado maerial	Inmovilizado en curso y anticipos	Total inmovilizado material
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 01.01.23	237.426	697.164	934.590
Entradas	165.809	1.394.979	1.560.788
Traspasos	-	(2.083.261)	(2.083.261)
Saldo al 31.12.23	403.235	8.882	412.117
Entradas	-	22.745	22.745
Saldo al 30.06.24	403.235	31.627	434.862
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 01.01.23	(134.200)	-	(134.200)
Dotación a la amortización	(45.262)	-	(45.262)
Saldo al 31.12.23	(179.462)	-	(179.462)
Dotación a la amortización	(21.375)	-	(21.375)
Saldo al 30.06.24	(200.837)	-	(200.837)
Valor Neto Contable al 31.12.23	223.773	8.882	232.655
Valor Neto Contable al 30.06.24	202.398	31.627	234.025

A 30 de junio de 2024 existen elementos del inmovilizado material totalmente amortizados de instalaciones técnicas y otro inmovilizado material por importe de 27.144 euros. A 31 de diciembre de 2023 existían elementos totalmente amortizados de instalaciones técnicas y otro inmovilizado material por importe de 18.833 euros.

Dentro del epígrafe Inmovilizado en curso y anticipos, en el primer semestre del ejercicio 2024 se han producido altas por importe de 22.745 euros (a 31 de diciembre de 2023 1.394.979 euros), correspondientes a reformas realizadas en el edificio ubicado en la calle María de Molina 37bis, Madrid y a reformas realizadas en las actuales oficinas sitas en la Plaza Ruiz Picasso, Madrid). Esas altas se corresponden principalmente a la concepción del diseño e informe de viabilidad de proyecto de reforma del inmueble ubicado en calle Sepúlveda, 17, Alcobendas (Madrid) (nota 8). Asimismo, en el ejercicio 2023 se produjeron traspasos por importe de 2.083.261 euros a inversiones inmobiliarias, correspondientes a las reformas del edificio ubicado en la calle María de Molina 37 bis, Madrid.

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



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones Técnicas y otros	Total inmovilizado material
<u>Valores brutos</u>				
Saldo al 01.01.23	23.560.370	22.576.145	2.300.620	48.437.135
Trasposos	-	1.485.051	598.210	2.083.261
Saldo al 31.12.23	23.560.370	24.061.196	2.898.830	50.520.396
Entradas	-	-	10.861	10.861
Saldo al 30.06.24	23.560.370	24.061.196	2.909.691	50.531.257
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo al 01.01.23	-	(4.505.245)	(1.205.338)	(5.710.583)
Dotación a la amortización	-	(680.997)	(234.321)	(915.318)
Saldo al 31.12.23	-	(5.186.242)	(1.439.659)	(6.625.901)
Dotación a la amortización	-	(360.918)	(144.867)	(505.785)
Saldo al 30.06.24	-	(5.547.160)	(1.584.526)	(7.131.686)
<u>Corrección Valorativa</u>				
Saldo al 01.01.23	(1.133.831)	(250.094)	-	(1.383.925)
Entradas	(1.583.109)	(306.094)	-	(1.889.203)
Saldo al 31.12.23	(2.716.940)	(556.188)	-	(3.273.128)
Saldo al 30.06.24	(2.716.940)	(556.188)	-	(3.273.128)
Valor Neto Contable al 31.12.23	20.843.430	18.318.766	1.459.171	40.621.367
Valor Neto Contable al 30.06.24	20.843.430	17.957.848	1.325.165	40.126.443

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

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

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

- Edificio de oficinas situado en la calle Albert Einstein situado en el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, localidad de Santander (Cantabria) adquirido el 8 de noviembre de 2017 por un importe de 4.950.000 euros.

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

Adicionalmente, en el ejercicio 2023 se produjeron traspasos por importe de 2.083.261 euros (nota 6) correspondientes a reformas en el edificio ubicado en la calle Maria de Molina 37 bis, Madrid.

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

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, las inversiones inmobiliarias han aportado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 1.031.210 euros (956.577 euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023).

Asimismo, en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se han reconocido ingresos por 121.887 euros (119.915 euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023), provenientes del contrato de subarrendamiento formalizado el 1 de febrero de 2022 con CLAUDE HOTELS, S.L. y WALID FAKHOURIINVESTMENTSM S.L. referente a una superficie del local y la plaza de aparcamiento situadas en el edificio Torre Picasso, sito en la Plaza de Pablo Ruiz Picasso nº 1.

El número de metros cuadrados alquilados al 30 de junio de 2024 representa un 56,00% del total de las oficinas disponibles para su alquiler en los edificios (56,00% en 2023).

El importe de los cobros futuros mínimos por los contratos de arrendamientos firmados al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	30.06.24	31.12.2023
Menos de 1 año	1.531.317	1.499.051
Entre 1 y 5 años	2.459.950	2.938.923
Más de 5 años (*)	-	-
Total	<u>3.991.267</u>	<u>4.437.974</u>

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

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

A 30 de junio de 2024 existen elementos totalmente amortizados por importe de 8.740 euros (8.740 euros a 31 de diciembre de 2023).

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

Los Administradores de la Sociedad han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2024 la estimación del valor de las mismas que se incluyen en las valoraciones antes mencionadas, y que son superiores al importe registrado en libros. A continuación, se detalla un resumen de las citadas valoraciones:



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

Ubicación del inmueble	Tasación 2023	VNC al 30 de junio de 2024	Método de Valoración	Tasa de Actualización	Años actualizados
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	11.556.000	8.761.372	Descuento de flujos de caja	7,25%	Ingresos netos 10 años
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	16.212.000	16.079.507	Descuento de flujos de caja	9,00%	Ingresos netos 10 años
Complejo inmobiliario situado en Barcelona	7.026.000	5.528.373	Descuento de flujos de caja	9,50%	Ingresos netos 10 años
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	5.489.000	4.447.149	Descuento de flujos de caja	8,25%	4 años + su valor terminal
Edificio situado en la calle Julián Camarillo, Madrid	5.358.000	5.310.042	Descuento de flujos de caja	7,75%	Ingresos netos 10 años
Total	45.641.000	40.126.443			

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

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

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023 se procedió a registrar un deterioro por importe de 1.889.203 euros que se mantiene a fecha de 30 de junio de 2024, al igual que el deterioro registrado anteriormente que ascendía a un importe de 1.383.925 euros.

8) Arrendamiento operativo

Las cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas con los arrendadores, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, son las siguientes:

	Cuotas pendientes	
	2024	2023
Menos de un año	279.421	256.381
Entre uno y cinco años	721.837	1.046.886
Más de cinco años	-	-
	<u>1.001.258</u>	<u>1.303.267</u>

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

9) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

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

	30.06.2024		31.12.2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Inversiones financieras	252.115	-	253.518	-
Derivados (nota 15)	123.967	51.565	151.497	116.649
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	1.754	-	2.559
Créditos a empresas del grupo (nota 20)	-	2.853	-	-
Otros activos financieros	-	461.567	-	288.680
Otros deudores	-	2.950	-	3.850
Total activos financieros	376.082	520.689	405.015	411.738

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

Clasificación por vencimiento

	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	Resto	Total
Depósitos y fianzas constituidas	461.567	252.115	-	-	-	-	713.682
Derivados	51.565	123.967	-	-	-	-	175.532
Otros deudores	7.557	-	-	-	-	-	7.557
	520.689	376.082	-	-	-	-	896.771

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2023 es el siguiente:

Clasificación por vencimiento

	2024	2025	2026	2027	2028	Resto	Total
Depósitos y fianzas constituidas	288.680	31.842	59.926	-	49.015	112.735	542.198
Derivados	116.649	151.497	-	-	-	-	268.146
Otros deudores	6.409	-	-	-	-	-	6.409
	411.738	183.339	59.926	-	49.015	112.735	816.753

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

10) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

Concepto	30.06.2024	31.12.23
Deudores varios	1.754	2.559
Personal	2.950	3.850
Activos por impuesto corriente (Ver nota 16)	-	108.955
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 16)	16	17
Total	4.720	115.381

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 no se han producido correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar.

11) Fondos Propios

a) Capital social

El capital social asciende a 35.623.028 euros (35.623.028 euros a 31 de diciembre de 2023), representado por 35.623.028 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

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

El desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. a 30 de junio de 2024 con una participación superior al 5% es el siguiente:

	<u>% de participación</u>
	<u>30.06.2024</u>
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	6%
IQBAL Holdings Europe, S.á.r.L.	93%

b) Reserva legal

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

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 esta reserva no se encontraba completamente constituida, y asciende a un importe de 315.895 euros.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

c) Reserva voluntarias

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene 30.382 euros de reservas voluntarias, así como 13.703 euros de reserva por ajustes de la fusión a la que se hace mención en la nota 1.

d) Acciones propias

Las acciones propias en poder de la Sociedad a 30 de junio de 2024 son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
A 30 de junio de 2024	103.401	1,000	1,1025	114.003

Las acciones propias en poder de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 eran las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
A cierre del ejercicio 2023	103.379	1,000	1,1025	113.980

Las acciones propias de la sociedad representan menos de un 1% del total de las acciones que componen el capital social de la entidad.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias al 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	<u>Acciones propias</u>
Acciones a 31.12.2022	103.150
Adquisiciones	229
Acciones a 31.12.2023	<u>103.379</u>
Adquisiciones	23
Acciones a 30.06.2024	<u><u>103.401</u></u>

e) Ganancias por acción

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

Concepto	30.06.24	31.12.23
Beneficio (Pérdida) atribuible a accionistas	(613.824)	(3.000.978)
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	35.519.627	35.519.878
Ganancias (Pérdidas) por acción de las actividades continuadas (euros)		
- básicas	(0,017)	(0,084)
- diluidas	-	-
Ganancias por acción de las actividades interrumpidas (euros)		
- básicas	-	-
- diluidas	-	-

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

12) Deudas a largo plazo y a corto plazo

Las deudas a largo y corto plazo, que se califican como pasivos financieros a coste amortizado, se corresponden con los siguientes conceptos (salvo las deudas con empresas del grupo, que se detallan en la nota 20):

	<u>30.06.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
<u>Deudas a largo plazo</u>		
Deudas con entidades de crédito	8.448.075	8.973.923
Fianzas y depósitos l/p recibidos	368.727	268.422
Total no corriente	8.816.802	9.242.345
<u>Deudas a corto plazo</u>		
Proveedores y acreedores	285.050	275.042
Deudas con entidades de crédito	1.062.247	1.007.642
Otras deudas a corto plazo	27.059	99.835
Total corriente	1.374.356	1.382.519

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	2025	2026	2027	2028	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	1.052.721	1.081.884	1.091.601	1.142.868	4.079.001	8.448.075
Fianzas y depósitos recibidos a l/p	12.410	159.285	-	5.985	191.047	368.727
	<u>1.052.721</u>	<u>1.241.169</u>	<u>1.091.601</u>	<u>1.142.868</u>	<u>4.079.001</u>	<u>8.816.802</u>

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2023 es el siguiente:

	2025	2026	2027	2028	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	1.063.346	1.119.422	1.117.045	1.153.351	4.520.759	8.973.923
Fianzas y depósitos recibidos a l/p	31.842	59.927	-	5.985	170.668	268.422
	<u>1.095.188</u>	<u>1.179.349</u>	<u>1.117.045</u>	<u>-</u>	<u>4.691.427</u>	<u>9.242.345</u>

Deudas con entidades de crédito

Para la adquisición de parte de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias (véase nota 7), la Sociedad, suscribió diversos préstamos hipotecarios con varias entidades financieras. A 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se encontraba vivo el préstamo que se encuentra garantizado mediante la hipoteca sobre los edificios situados en la calle María de Molina, en la calle Julián Camarillo y en la calle Albert Einstein.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

Durante el ejercicio 2023 se firmó un nuevo contrato de préstamo para paliar efectos económicos actuales y para la financiación de las obras en el edificio sito en la calle María de Molina, Madrid, por importe de 1.000.000 euros.

El detalle a 30 de junio de 2024 y al cierre del ejercicio 2023 es el siguiente:

Entidad	Préstamo	30.06.24		Deuda a corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
		Deuda pendiente de pago 30.06.2024	Deuda a largo plazo				
Banco Santander	7.150.000	4.361.865	3.910.222	451.643	08/11/2032	Euribor +2%	146.038
Banco Santander	5.000.000	4.069.969	3.694.969	375.000	16/12/2033	Euribor +2%	132.396
Banco Santander	235.000	134.782	75.720	59.062	14/09/2026	2,25%	1.707
Bankinter	1.000.000	943.706	767.164	176.542	09/02/2029	Euribor +3,26%	34.110
Total	13.385.000	9.510.322	8.448.075	1.062.247			314.251

Entidad	Préstamo	31.12.2023		Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
		Deuda pendiente de pago 31.12.2023	Deuda al largo plazo				
Banco Santander	7.150.000	4.578.304	4.123.087	455.217	08/11/2032	Euribor +2%	230.733
Banco Santander	5.000.000	4.239.441	3.889.441	350.000	16/12/2033	Euribor +2%	193.395
Banco Santander	235.000	163.819	105.417	58.402	14/09/2026	2,25%	4.384
Bankinter	1.000.000	1.000.001	855.978	144.023	09/02/2029	Euribor +3,26%	55.466
Total	13.385.000	9.981.565	8.973.923	1.007.642			483.978

El detalle de los préstamos suscritos es el siguiente:

- Préstamo ICO de 1.000.000 euros suscrito con Bankinter con fecha 9 de febrero de 2023 con vencimiento 9 de febrero de 2029, a pagar en cuotas mensuales y un periodo de carencia de 12 meses, a un tipo de interés Euribor +3,26%
- Préstamo de 5.000.000 euros suscrito con BSCH con fecha 16 de noviembre de 2021 con vencimiento 16 de diciembre de 2033, a un tipo de interés variables de Euribor +2%. Dicho préstamo tiene como garantía hipotecaria el edificio sito en la calle Julián Camarillo 29, Madrid y uno de los edificios sito en Cornellá de Llobregat (Barcelona).

Los ratios establecidos en el contrato de obligado cumplimiento y exigibles a partir del 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

i) (LTV (Loan to Value). Cociente entre el saldo vivo del crédito y el valor de mercado del inmueble hipotecado que en todo momento tendrá que ser igual o inferior al 50%.

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

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

- Préstamo de 235.000 euros suscrito con BSCH con fecha 14 de septiembre de 2021 con vencimiento 14 de septiembre de 2026, a un tipo de interés fijo del 2,25%.
- Préstamo de 7.150.000 euros suscrito con BSCH con fecha 8 de noviembre de 2017 a pagar en cuotas mensuales durante 15 años a un tipo de interés variables de Euribor +2%. El importe se ha destinado a:

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

- i. Cancelar la parte pendiente de amortizar del préstamo hipotecario sobre el edificio situado en la calle María de Molina 37 bis (Madrid) que ascendía a 3.300.000 euros, incluyendo los costes de cancelación de la deuda.
- ii. Financiar parte de la adquisición del inmueble adquirido en la calle Albert Einstein 6 (Santander).
- iii. Con la firma de este préstamo se han incluido como garantía hipotecaria los edificios de la calle María de Molina 37 bis (Madrid) y de la calle Albert Einstein 6 (Santander).

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

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

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

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

A 30 de junio de 2024 los Administradores consideran que la Sociedad ha cumplido con los ratios establecidos a excepción del ratio DSCR. Mientras esta situación se mantenga, la Sociedad (en aplicación del contrato de financiación y salvo acuerdo expreso con el Banco de Santander), se verá obligada a constituir un fondo indisponible de reserva al servicio de la deuda de aproximadamente 495.000 euros, no obligándoles el banco a la devolución total o parcial de la deuda de forma anticipada. A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad cumplía con los ratios establecidos a excepción del ratio DSCR.

Adicionalmente, además de los intereses relacionados con los instrumentos de cobertura detallados en la nota 15, se han registrado intereses por importe de 18.704 euros (16.994 euros a 30 de junio de 2023).

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

Información cualitativa

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

a) Riesgo de crédito

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

fijados siguiendo la política crediticia aprobada por la Dirección de la Sociedad.

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

b) Riesgo de liquidez

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

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

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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo de 6 meses terminado al 30 de junio de 2024 y durante el ejercicio 2023, los recursos ajenos de la Sociedad a tipo de interés variables estaban denominados en euros.

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

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

La estructura de deuda bancaria al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, una vez consideradas las coberturas contables a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	30.06.24	31.12.23
Tipo de interés fijo	134.782	163.819
Tipo de interés variable	9.375.540	9.817.746
Total	<u>9.510.322</u>	<u>9.981.565</u>

No existe riesgo de tipo de cambio.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

14) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	30.06.2024	31.12.23
<u>Pasivos financieros a coste amortizado:</u>		
Acreedores varios	285.050	275.042
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 16)	31.530	32.154
<u>Anticipos de clientes (ver nota 20)</u>	<u>11.034</u>	<u>79.609</u>
Total	<u>327.614</u>	<u>386.805</u>

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	20	25
Ratio de operaciones pagadas	21	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	8	23
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Importe	Importe
Total pagos realizados	894.303	1.869.600
Total pagos pendientes	126.828	140.373

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

	2024		2023	
	En plazo	En plazo	En plazo	% sobre total
Pagos a proveedores (euros)	859.163	96%	1.731.559	93%
Número de facturas pagadas	529	93%	1.050	91%

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

15) Operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. En el marco de dichas operaciones se han contratado determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle:

- El 8 de noviembre de 2017, la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario suscrito con Banco Santander (ver nota 12) por importe de 7.150.000 euros, para el período comprendido entre el 8 de noviembre de 2020 y el 8 de noviembre de 2024. El valor razonable del instrumento financiero a 30 de junio de 2024 es positivo en 51.565 euros (positivo en 116.649 euros a 31 de diciembre de 2023). 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 2024 se incrementa el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 51.565 euros, registrándose la contrapartida en el epígrafe de “Inversiones financieras a corto plazo”.

	30.06.24	
	Nominal vivo	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 1,25%)	4.545.017	51.565
	4.545.017	51.565

- El 16 de diciembre de 2021, la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario suscrito con Banco Santander (ver nota 12) por importe de 5.000.000 euros, para el período comprendido entre el 16 de diciembre de 2021 y el 16 de diciembre de 2025. El valor razonable del instrumento financiero a 30 de junio de 2024 es positivo en 123.967 euros (positivo en 151.497 euros a 31 de diciembre de 2023). 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 2024 se incrementa el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 123.967 euros, registrándose la contrapartida en el epígrafe de “Inversiones financieras a largo plazo”.

	30.06.24	
	Nominal vivo	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 0,5%)	3.131.250	123.967
	3.131.250	123.967

Los intereses devengados por los instrumentos de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2024 ascienden a 119.191 euros negativos (81.874 euros negativos a 30 de junio de 2023).

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

a) Cobertura de flujos de efectivo

El detalle de las coberturas de flujos de efectivo, vigentes a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

30.06.2023							
Concepto	Clasificación	Tipo	Importe contratado	Vencimiento (*)	Ineficacia registrada en resultados	Valor razonable	
						Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo	3.750.000	2025	-	123.967	-
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo	6.070.350	2024	-	51.565	-

31.12.2023							
Concepto	Clasificación	Tipo	Importe contratado	Vencimiento (*)	Ineficacia registrada en resultados	Valor razonable	
						Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo	3.750.000	2025	-	151.497	-
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a fijo	6.070.350	2024	-	116.649	-

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

	30.06.2024	31.12.2023
Importe reconocido en patrimonio neto - Beneficio / (pérdida)	175.532	268.146
	175.532	268.146

16) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

30.06.2024		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	1.058
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	22.461
Organismos de la Seguridad Social	-	8.011
Por conceptos diversos	16	-
	16	31.530

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

31.12.2023		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	108.955	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	24.353
Organismos de la Seguridad Social	-	7.801
Por conceptos diversos	17	-
	108.972	32.154

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2019 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2020 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios adjuntos.

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

Régimen fiscal especial SOCIMI:

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

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

Procedemos a detallar la siguiente información:

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

No es de aplicación.

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

Reserva legal: 315.895

Reservas de libre disposición (véase nota 11): 44.085

Total: 359.980

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

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

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

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

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

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

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

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior.

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

No es de aplicación.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

18) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocios de la compañía se detalla a continuación

	30.06.2024	30.06.2023
Ingresos por arrendamientos	1.153.097	1.076.492
	<u>1.153.097</u>	<u>1.076.492</u>

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

El importe neto de la cifra de negocios al 30 de junio de 2024 está compuesto, fundamentalmente, por las rentas obtenidas por esta actividad de arrendamiento, y la refacturación a los arrendatarios de los costes asociados al uso y disfrute de las propiedades (impuestos locales, suministros, gastos de comunidad...). Al 30 de junio de 2024 el desglose por inmueble de los ingresos por arrendamiento de los cinco inmuebles descritos en la nota 7 es como sigue:

Ubicación del Inmueble	30.06.2024	30.06.2023
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	1.088	1.056
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	338.802	304.011
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	185.682	179.396
Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	274.096	270.058
Edificio situado en calle Julián Camarillo, Madrid	211.422	202.056
	<u>1.011.090</u>	<u>956.577</u>

Adicionalmente se han obtenido 4.115 euros durante el primer semestre de 2024 correspondientes a indemnizaciones por siniestros, así como otros ingresos por importe de 16.005 euros.

Asimismo, la Sociedad ha obtenido rentas que ascienden a 121.887 euros procedentes del subarrendamiento del local y plaza de aparcamiento situadas en el edificio Torre Picasso, sito en la Plaza de Pablo Ruiz Picasso nº 1, derivadas del contrato formalizado con CLAUDE HOTELS, S.L. y WALID FAKHOURI INVESTMENTS, S.L. el 1 de febrero de 2022 (nota 7 y 20) (119.915 euros en el ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023).

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	30.06.2024	30.06.2023
Sueldos, salarios y asimilados	183.751	195.635
Seguridad Social	39.468	50.154
Provisiones (nota 22)	-	(312.766)
	<u>223.219</u>	<u>(66.977)</u>



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

El número medio de personas empleadas a 30 de junio de 2024 y a 30 de junio de 2023, detallado por categorías, es el siguiente:

	30.06.2024	30.06.2023
Alta Dirección	1	1
Otros	8	9
Total	9	10

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del 30 de junio de 2024 y a 30 de junio de 2023, detallado por categorías, el siguiente:

	2024		2023	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1	-	1	-
Otros	3	5	3	5
Total	4	5	4	5

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

e) Otros gastos de explotación

	30.06.2024	30.06.2023
Arendamientos y canones	189.950	184.064
Reparaciones y conservación	217.243	217.378
Servicios profesionales independientes	157.844	141.471
Transportes	298	496
Primas de seguros	18.493	14.344
Servicios bancarios y similares	2.165	5.285
Suministros	55.287	74.934
Otros servicios	7.871	14.157
Tributos	129.606	125.702
TOTAL	778.757	777.831

El saldo de Tributos se debe, en su práctica totalidad, al gasto por el Impuesto Sobre Bienes Inmuebles, que grava los edificios registrados en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” (nota 7).

19) Información sobre el medio ambiente

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



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

20) Operaciones con partes vinculadas

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

- Accionistas de la Sociedad, IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. (desde el 5 de noviembre de 2015), D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri y D. Tawfiq Shaker Khader Fakhouri (hasta el 5 de noviembre de 2015).
- Los Administradores y personal directivo de la Sociedad y su familia cercana. El término “administrador” significa un miembro del Consejo de Administración; el término “personal directivo” es todo miembro de la Alta Dirección de la Sociedad.
- Petroeuropa Red, S.L., Petroeuropa, S.L. y Walid Fakhouri Investments, S.L. al tener administradores comunes.

El detalle de los saldos con partes vinculadas al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	30.06.2024	31.12.2023
Otras deudas a CP, empresas de grupo	(1.110.000)	(400.000)
IQBAL Holdings Europe, S.a.r.L.	(360.000)	(400.000)
IQBAL Holdings Europe, S.a.r.L.	(750.000)	-
Otras deudas a CP, con partes vinculadas	(11.034)	(79.609)
Claude Hotels	(11.034)	(79.609)
Otros Créditos a CP, con partes vinculadas	2.853	-
Crédito c.p. a Petroeuropa Red	29	-
Créditos c.p. a WFI	2824	-

Con fecha 6 de junio de 2020 la Sociedad concedió un crédito a largo plazo a la entidad vinculada Walid Fakhouri Investments, S.L. de 3.000.000 euros habiéndose amortizado anticipadamente a cierre del ejercicio 2022 la totalidad del crédito más intereses. Su vencimiento era a 3 años, con fecha de finalización 3 de junio de 2023, sin periodo de carencia, y con un tipo de interés es del 3% capitalizable trimestralmente.

Durante 2023, la Sociedad recibió préstamos de Walid Fakhouri Investments, S.L. por un total de 400.000 euros (200.000 euros con fecha 5 de septiembre, 100.000 euros con fecha 14 de septiembre y 100.000 euros con fecha 26 de septiembre).

Con fecha 30 de noviembre de 2023 se formaliza un acuerdo mediante el cual se cancelan dichos préstamos con Walid Fakhouri Investments, S.L. convirtiéndose en acreedor la sociedad vinculada Claude Hotels, S.L. Asimismo, se procede a cancelar la cuenta a cobrar con Claude Hotels S.L. que se encontraba pendiente a dicha fecha, quedando el resto como un anticipo de clientes, siendo el importe por este concepto a 30 de junio de 2024 de 11.034 euros (79.609 euros a 31 de diciembre de 2023).

Por otro lado, la Sociedad recibió con fecha 21 de diciembre de 2023, un préstamo de IQBAL Holdings Europe S.a.r.L. por 400.000 euros, cuyo saldo al 30 de junio de 2024 asciende a un importe de 360.000 euros.

Asimismo, con fecha 12 de marzo de 2024 la Sociedad ha recibido un préstamo con Iqbal Holdings Europe S.à r.l. por importe de 750.000 euros con fecha de vencimiento 12 de marzo de 2025, con una tasa de interés de EURIBOR + 2,75%.

El detalle de las transacciones con partes vinculadas al 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023 es el siguiente:

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

	30.06.2024	30.06.2023
Prestación de servicios	121.887	119.915
-Walid Fakhouri Investments, S.L.	65.214	64.151
- Claude Hotels, S.L.	56.673	55.765
Gastos financieros	(26.986)	-
- Iqbal Holdings Europe S à r.l	(26.986)	-

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

21) Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el primer semestre de 2024, los Administradores han percibido una retribución total por su cargo por importe de 35.000 euros (30.000 euros a 30 de junio de 2023). Adicionalmente, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (presidente del Consejo y Consejero Delegado) que ha sido contratado por la Sociedad y desempeña el cargo de Alta Dirección de la Sociedad, no ha recibido retribución en 2024 y en 2023. D. Ammar Abdull Jaber Alkhatib (consejero) no percibe salario en el mes de junio dado que causó baja como consejero el 31 de mayo de 2024.

Esta retribución se compone de los siguientes conceptos e importes:

	30.06.2024	30.06.2023
Dietas	35.000	30.000
	35.000	30.000

Al 30 de junio de 2024 y 2023 no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto al personal de alta dirección ni los administradores.

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

La Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil de Administradores cuyo coste anual asciende a 4.460 euros.

Operaciones con Administradores

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

22) Provisiones y contingencias

La Sociedad tenía abierto un procedimiento laboral de despido nulo o subsidiariamente improcedente y de indemnización adicional por daños y perjuicios. Se estimaba que la cuantía de la demanda en cuanto a salarios de tramitación y cuotas de la seguridad social fuera por importe de 389.265 euros, mientras que, en cuanto a la indemnización adicional por daños y perjuicios, lo sea por un importe de 187.515 euros. La Sociedad a cierre del ejercicio 2022 tenía provisionado por ello un importe de 330.766 euros. Con fecha 6 de octubre de 2023 se llegó a un acuerdo entre las partes, acordando el pago por parte de la Sociedad de 18.000 euros, habiendo reconocido a cierre del ejercicio 2023 un

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a los estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2024

exceso de provisión por importe de 312.766 euros.

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

A continuación, incluimos un detalle del movimiento de las provisiones a cierre del periodo finalizado el 30 de junio de 2024 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023:

	<u>Importe</u>
Provisiones a 1 de enero de 2023	330.766
Dotación de provisión	288.680
Exceso de provisión	(312.766)
Aplicación	(18.000)
Provisión a 31 de diciembre de 2023	288.680
Dotación de provisión	26.532
Exceso de provisión	(26.532)
Provisión a 30 de junio de 2024	288.680

23) Otra información

A continuación, se indican los honorarios por servicios de auditoría y otros servicios correspondientes al período de 6 meses del 2024 y 2023.

Remuneración del ejercicio a los auditores: los honorarios profesionales correspondientes al período de 6 meses del 2024 ascienden a 7.325 euros (7.150 euros para el periodo de 6 meses de 2023). En el ejercicio 2023, los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2023 ascendieron a 17.950 euros, así como 1.700 euros por otros conceptos.

Avales: A 30 de junio de 2024 la Sociedad tiene avales por importe de 173.475,88 euros. La póliza de cobro ágil para el anticipo de facturas y otros documentos mercantiles que disponía por importe de 132.975 euros se ha cancelado con fecha 3 de mayo de 2024.

24) Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2024 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios no se han producido hechos relevantes que indicar.

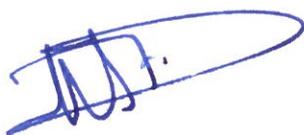


FORMULACIÓN LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS POR LOS ADMINISTRADORES

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. han formulado los estados financieros intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y notas explicativas) de la Sociedad correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024.

Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria, que se extiende en las páginas número 1 a 43.

Madrid, 16 de octubre de 2024



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



D. Ramón Valls en representación de
Walid Fakhouri Investment S.L.
Consejero



Dª. Mª Gema Sanz Sanz
Consejera



D. Ignacio Aragón Alonso
Consejero

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. han formulado los estados financieros intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y notas explicativas) de la Sociedad correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024.

Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria, que se extiende en las páginas número 1 a 43.

Madrid, 16 de octubre de 2024

D. Ali Mohamed Ali Al-Aggad
Secretario Consejero