



Madrid 21 de julio de 2025

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

ACUERDOS ADOPTADOS POR LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA

En fecha 24 de junio de 2025, en el domicilio social de la Sociedad y por videoconferencia, con presencia del Asesor Registrado de la Sociedad, Armabex Asesores Registrados S.L y representado el 99,97% del Capital Social suscrito con derecho a voto, tuvo lugar la celebración, en Primera Convocatoria, de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de las Accionistas de la Sociedad.

En dicha sesión se sometió a deliberación la propuesta de acuerdos del Consejo de Administración contenida en el orden del día que se publicó el pasado 22 de mayo en la página web de la Sociedad, habiéndose acordado por unanimidad en la Junta General:

- 1- Aprobación de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.
- 2- Aprobación de la gestión del órgano de administración de la Sociedad durante el ejercicio 2024.
- 3- Aprobación de la aplicación de resultado, propuesta por el Consejo de Administración.
- 4- Aprobación del aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por importe nominal de quince millones de euros (15.000.000 €), mediante la emisión y puesta en circulación de hasta quince millones (15.000.000) de nuevas acciones ordinarias de un euro (1 €) de valor nominal cada una de ellas, con la prima de emisión y demás características que en su caso determinara el Consejo de Administración, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta; y su delegación en el Consejo de Administración con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo (297.1.b) de la LSC, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.



- 5- Delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, de la facultad de aumentar el capital social, en los términos condiciones del artículo (297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, con el objetivo de facilitar la ejecución del aumento de capital descrito en el punto (4) del Orden del Día, por un importe efectivo total de hasta quince millones de euros (15.000.000 €), manteniéndose el derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta.
- 6- Delegación de facultades para la formalización y ejecución de todos los acuerdos adoptados por la Junta General ordinaria y extraordinaria de Accionistas, para su elevación a instrumento público y para su interpretación, subsanación, complemento, desarrollo e inscripción, en su caso.
- 7- Ruegos y Preguntas.
- 8- Redacción, lectura y aprobación del acta de la reunión.

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.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,
D. Walid Fakhouri
Presidente del Consejo de Administración JABA I
INVERSIONES INMOBILIARIAS, SOCIMI, S.A.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS, SOCIMI, S.A.

ACTA DE LA JUNTA GENERAL
ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE
ACCIONISTAS

1. Constitución: En Madrid, en el domicilio social sito en la Plaza Pablo Ruíz Picasso, nº 1, Edificio Torre Picasso, planta 42, 28020 Madrid, a las 17:00 horas del 24 de junio de 2025, tiene lugar la celebración, en primera convocatoria, de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la sociedad JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS, SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad"), la cual ha sido debidamente convocada mediante acuerdo del Consejo de Administración de 22 de mayo de 2025 de la Sociedad y el oportuno anuncio publicado en tiempo y forma en la web corporativa registrada de la Sociedad www.jabaholdings.com en fecha 22 de mayo de 2025 (de forma continuada hasta la fecha de celebración de la reunión), para deliberar y votar sobre el orden del día incluido en la convocatoria, y que se incluye como Anexo 1 a la presente acta.

2. Asistencia y Quórum: De conformidad con la convocatoria, los Sres. Accionistas tenían la posibilidad de asistir de forma telemática, entre otras, habiendo asistido a la reunión, presente o debidamente representado, el 99,98% del capital social, de conformidad con la siguiente lista de asistentes incluida como Anexo 2.

Asisten también como invitados a la reunión: (i) ARMABEX ASESORES REGISTRADOS, S.L. (representado por Dña. María Lago y Dña. Alessandra Ponzzone), (ii) D. Ángel Fernández Rodríguez (director

MINUTES OF THE ORDINARY AND
EXTRAORDINARY GENERAL
SHAREHOLDERS 'MEETING

1. Incorporation: In Madrid, at the registered office located at Plaza Pablo Ruíz Picasso, nº 1, Edificio Torre Picasso, planta 42, 28020, Madrid, at 17.00h on June 24, 2025, on first call, the Ordinary and Extraordinary General Shareholders' Meeting of the company JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS, SOCIMI, S.A. (hereinafter the "Company") takes place. It has been duly convened by resolution of the Company's Board of Directors on May 22, 2025 and the appropriate notice published in a timely manner in the Company's registered corporate website www.jabaholdings.com on May 22, 2025 (continuously until the meeting date), to deliberate and vote on the agenda included in the call, and which is included as Annex 1 to these minutes.

2. Attendance and Quorum: In accordance with the call, the Shareholders had the possibility of attending electronically, among others, having attended the meeting, being present or duly represented, 99.98% of the share capital, in accordance with the following list of attendees attached as Annex 2.

Also attending as guests to the meeting: (i) ARMABEX ASESORES REGISTRADOS, S.L. (represented by Ms. María Lago y Ms. Alessandra Ponzzone), as registered advisor, (ii) Mr. Ángel Fernández Rodríguez

W sl



financiero de la Sociedad), (iii) Dña. Nisreen Yehia abogada de la Sociedad, y (iv) Dña. Eva Pilar Carro Torres (para asistir al Secretario de la reunión.

Actúa como Presidente de la Junta D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri y como Secretario de la Junta D. Álvaro Marco Asencio, por elección unánime de los accionistas presentes.

3. Votación: El Presidente procede a dar lectura del Orden del Día establecido en la convocatoria de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas y abre la sesión procediéndose a continuación a debatir los asuntos incluidos en el Orden del Día. No deseando los asistentes iniciar deliberación sobre los mencionados puntos, ni solicitar constancia en Acta de intervención u oposición alguna, salvo por las indicadas en la presente acta, previa la presentación de las correspondientes propuestas, se adoptan por unanimidad los siguientes:

ACUERDOS

Primero. Examen y aprobación de las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

La Junta General de Accionistas ha tenido acceso al informe del auditor de la Sociedad, así como las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024. Se hace constar que dichas Cuentas Anuales han sido debidamente formuladas por el Consejo de Administración, auditadas por el auditor de la Sociedad y firmadas por todos los administradores. Se incluyen como Anexo 3.

(financial director of the Company), (iii) Ms. Nisreen Yehia (lawyer of the Company), (iv) and Ms. Eva Pilar Carro Torres (to assist the Secretary of the Meeting).

Mr. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri acts as Chairman of the Meeting and Mr. Álvaro Marco Asencio as Secretary of the Meeting, by unanimous election of the shareholders present.

3. Voting: The Chairman proceeds to read the Agenda established in the call for the Ordinary and Extraordinary General Shareholders' Meeting and opens the session, proceeding to debate the matters included in the Agenda. The attendees do not wish to initiate deliberation on the aforementioned points, nor request proof of any intervention or opposition in the Act, except for those indicated in this Minute, after submitting the corresponding proposals, the following are unanimously adopted:

RESOLUTIONS

First. Review and approval of Annual Accounts of the financial year ended on 31 December 2024.

The General Shareholders' Meeting has had access to the Company's auditor's report, as well as the annual accounts for the year ended December 31, 2024. It is hereby stated that these Annual Accounts have been duly prepared by the Board of Directors, audited by the auditor of the Company and signed by all Directors. Annual Accounts are included as Annex 3.



Las cuentas anuales arrojan un resultado positivo por importe de **SEISCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (670.465,00 €)**, cuya propuesta de aplicación se incluye en un punto posterior.

La Junta General de Accionistas aprueba, por unanimidad de los presentes, las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 que comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria, tal y como han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad y auditadas por Grant Thornton cuyo informe se adjunta.

Segundo. Examen y aprobación de la gestión del órgano de administración de la sociedad durante el ejercicio 2024.

La Junta General de Accionistas ha examinado el Informe de Gestión del órgano de administración correspondiente a la gestión realizada durante el ejercicio 2024.

La Junta General de Accionistas aprueba, por unanimidad de los presentes, la gestión del órgano de administración correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024.

Tercero. Examen y aprobación de la aplicación de resultado, propuesta por el Consejo de Administración.

El ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 ha reflejado un resultado positivo por importe de **SEISCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (670.465,00 €)** cuya propuesta de aplicación elaborada por el

Annual Accounts 2024 reflects a positive result of **SIX HUNDRED SEVENTY THOUSAND FOUR HUNDRED AND SIXTY-FIVE EUROS (€ 670,465,00)**, whose proposal for allocation will be included in a following point of the agenda.

The General Shareholders' Meeting approves by unanimous vote of those present, the Company's Annual Accounts for the year ended December 31, 2024, which include the Balance Sheet, the Profit and Loss Account, the Statement of Changes in Equity, the Statement of Cash Flows and the Report, as formulated by the Company's Board of Directors and audited by Grant Thornton whose report is attached to the Annual Accounts.

Second. Review and approval of the Governing Body's management during the financial year of 2024.

The General Shareholders' Meeting examined the Management Report of the governing body corresponding to the management carried out during the 2024 financial year.

The General Shareholders' Meeting approves by unanimous vote of those present, the management of the governing body corresponding to the year ended December 31, 2024.

Third. Review and approval of allocation of the results proposed by the Board of Directors.

The year ended December 31, 2024 has reflected a positive result of **SIX HUNDRED SEVENTY THOUSAND FOUR HUNDRED AND SIXTY-FIVE EUROS (€ 670,465,00)** whose proposed allocation prepared by the Board

consejo de Administración corresponde con “resultados negativos de ejercicios anteriores”.

La Junta General de Accionistas aprueba, por unanimidad de los presentes, la propuesta de aplicación formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y aplica el resultado en consonancia con lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “LSOCIMIS”) y en los estatutos sociales, la cual se detalla a continuación:

- De conformidad con régimen fiscal SOCIMI previsiblemente tendría que efectuarse un reparto de dividendos. Sin embargo, en esta ocasión la Sociedad no está obligada a realizar tal reparto por distintas cuestiones: (i) La Sociedad tiene pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores por importe de más de cinco millones y medio de euros (5.500.000 €) que debe compensar de conformidad con la normativa mercantil y (ii) la Sociedad debería dotar la reserva legal hasta que alcanzase el mínimo legal del 20% del capital social. Por ende, el Consejo de Administración propone a la Junta General la aplicación del resultado a la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores.

La Junta General de Accionistas, por unanimidad de los presentes, aprueba la propuesta de aplicación de resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 elaborada por el Consejo de Administración.

Cuarto. Aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por importe

of Directors corresponds to “negative result from previous years”.

The General Shareholders' Meeting approves by unanimous vote of those present, the application proposal formulated by the Company's Board of Directors and applies the result in accordance with the provisions of Law 11/2009, of October 26, which regulates the Public Limited Companies of Investment in the Real Estate Market (the “LSOCIMIS”) and in the bylaws, which are detailed below:

- In accordance with the SOCIMI tax regime, it is foreseeable that a dividend distribution would have to be made. However, on this occasion the Company is not obliged to make such distribution for several reasons: (i) The Company has accumulated losses from previous years amounting to more than five and a half million euros (€ 5,500.000) that must be offset in accordance with commercial regulations and (ii) the Company should allocate the legal reserve until it reaches the legal minimum of 20% of the share capital. Therefore, the Board of Directors proposes to the General Shareholders' Meeting the application of the result to offset prior years' losses.

The General Shareholders' Meeting approves, by unanimous vote of those present, the Board of Directors' proposal for the appropriation of income for the year ended December 31, 2024.

Fourth. Capital increase by means of cash contributions for a nominal amount of

W

82

nominal de quince millones de euros (15.000.000 €), mediante la emisión y puesta en circulación de hasta quince millones (15.000.000) de nuevas acciones ordinarias de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, con la prima de emisión y demás características que en su caso determinará el Consejo de Administración, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta; y su delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la LSC, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

1. Aumento de capital social

La Junta General, por unanimidad de los presentes, acuerda aumentar el capital social por un importe de hasta quince millones de euros (15.000.000€), mediante la emisión y puesta en circulación de hasta quince millones (15.000.000) de nuevas acciones ordinarias de un euro (1 €) de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta, más prima de emisión, en su caso. La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas acuerda por unanimidad delegar expresamente en el Consejo de Administración de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) LSC todas las facultades precisas para la ejecución íntegra de este Acuerdo de aumento de capital social, con previsión de suscripción incompleta en cualquiera de los tramos, mediante aportaciones dinerarias, aumento que podrá realizar el Consejo de Administración por tramos, en la cuantía

fifteen million euros (€15,000.000), by issuing and putting into circulation up to fifteen million (15,000,000) of new ordinary shares with a par value of one euro (€1) each, with the issue premium and other characteristics to be determined by the Board of Directors, with recognition of pre-emptive subscription rights and with provision for incomplete subscription; and the delegation to the Board of Directors, with powers of substitution, of the powers required to execute the resolution and to set the conditions thereof in all matters not provided for in the resolution, pursuant to the provisions of article 297. 1.b) of the LSC, as well as to redraft article 5 of the Company's Bylaws.

1. Capital Stock increase

The General Shareholders Meeting approves, by unanimous vote of those present, to increase the share capital by an amount of up to fifteen million euros (€15,000,000), by issuing and putting into circulation up to fifteen million (15,000,000) new ordinary shares of one euro (€1) par value each, of the same class and series as those currently outstanding, represented by book entries, plus share premium, if applicable. The Ordinary and Extraordinary General Shareholders' Meeting unanimously resolves to expressly delegate to the Board of Directors of the Company, in accordance with the provisions of Article 297.1. b) LSC all the powers necessary for the full execution of this Capital Increase Resolution, with provision for incomplete subscription in any of the tranches, by means of monetary contributions, an increase that may be carried out by the Board of Directors by tranches, in the amount (nominal value plus

(valor nominal más prima de emisión) y fechas que libremente decida para cada uno de ellos, y en el plazo máximo total de ejecución de cinco años desde la fecha de adopción del presente Acuerdo de aumento de capital y atendiendo al resto de características aquí incluidas a continuación.

Corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad, o en quien este decida sustituir o delegar esta facultad de conformidad con el 249.bis.l) de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo, atendiendo al número de acciones en autocartera y al tipo o precio de emisión, la ecuación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente.

2. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al órgano de administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros de conformidad con el artículo 249.bis.l) LSC, determinar la fecha o fechas en las que el acuerdo deba ejecutarse, que podrá ser en uno o varios tramos, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de este Acuerdo.

3. Destinatarios del Aumento de capital

El aumento de capital está dirigido a todos los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas del mismo día hábil bursátil en el que se efectúe la publicación del correspondiente anuncio del aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil ("BORME"), y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de la

issue premium) and on the dates that it freely decides for each of them, and within the maximum total execution period of five years from the date of adoption of this Capital Increase Resolution and attending all other characteristic included below.

The Board of Directors of the Company, or to whom it may decide to substitute or delegate this power in accordance with 249.bis.l) of the Capital Companies Act (LSC), shall be responsible for determining, based on market conditions at the time of execution of this resolution, taking into account the number of treasury stock shares and the type or issue price, the exchange ratio for the exercise of the preemptive subscription rights.

2. Maximum term of execution

The Board of Directors, with express powers of substitution in any of its members in accordance with Article 249.bis.l) LSC, shall be responsible for determining the date or dates on which the resolution must be executed, which may be in one or more tranches, within a maximum period of five years from the date of this resolution.

3. Addressees of the Capital Increase

The capital increase is addressed to all the Company's shareholders who have acquired shares up to 11:59 p.m. on the same stock exchange business day on which the corresponding announcement of the capital increase is published in the Official Gazette of the Mercantile Registry ("BORME"), and whose transactions have been settled in the accounting records of Sociedad de Gestión

Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear") y sus entidades participantes (las "Entidades Participantes") hasta el segundo día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio en el BORME, todo ello sin perjuicio de que otros inversores puedan suscribir acciones mediante la adquisición de derechos de suscripción preferente, sean o no accionistas, así como de la posibilidad de ofrecer aquellas acciones que no hayan sido suscritas por titulares de derechos de suscripción preferente a terceros inversores de conformidad con la práctica habitual en la ejecución de aumentos de capital por sociedades cotizadas en mercados oficiales o no oficiales.

4. Suscripción de las acciones nuevas

4.1. Período de Suscripción Preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas tendrán derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean. Los derechos de suscripción preferente se asignarán a los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas del mismo día hábil bursátil en el que se efectúe la publicación del correspondiente anuncio del aumento de capital en el BORME, y cuyas operaciones se hayan liquidado en Iberclear y sus Entidades Participantes hasta el segundo día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio en el BORME.

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, la fijación de la relación de canje para el ejercicio de los derechos de

de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ('Iberclear') and its participating entities (the "Participating Entities") until the second business day following the aforementioned publication of the announcement in the BORME, all without prejudice to the possibility that other investors may subscribe shares through the acquisition of pre-emptive subscription rights, whether or not they are shareholders, as well as the possibility of offering those shares that have not been subscribed by holders of pre-emptive subscription rights to third party investors in accordance with the usual practice in the execution of capital increases by companies listed on official or unofficial markets.

4. Subscription of new shares

4.1. Preferred Subscription Period

Pursuant to the provisions of Article 304 of the Capital Companies Law, shareholders will have the right to subscribe a number of shares proportional to the par value of the shares they hold. Pre-emptive subscription rights shall be assigned to the Company's shareholders who have acquired shares up to 11:59 p.m. on the same stock exchange business day on which the publication of the corresponding announcement of the capital increase in the BORME is made, and whose transactions have been settled in Iberclear and its Participating Entities up to the second business day following the aforementioned publication of the announcement in the BORME.

It is resolved to delegate to the Board of Directors, with express powers of substitution, the setting of the exchange ratio for the exercise of the pre-emptive subscription rights, for which purpose it

h5

JB

suscripción preferente, a cuyos efectos tendrá en consideración el número de acciones en circulación al momento de la asignación de los derechos de suscripción preferente, así como el régimen legal aplicable a las acciones propias y las restricciones aplicables en materia de derechos de suscripción preferente.

De acuerdo con el artículo 305.2 y 503 de la Ley de Sociedades de Capital, el periodo de suscripción preferente tendrá una duración de [catorce (14) días], iniciándose al día siguiente al de la publicación del anuncio del acuerdo de aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (el "Período de Suscripción Preferente").

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y serán negociables en BME Growth, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados por los accionistas de la Sociedad a quienes se hayan atribuido, o por aquellos inversores o accionistas que los hayan adquirido en el mercado, se extinguirán automáticamente cuando finalice el Periodo de Suscripción Preferente.

4.2. Periodos de suscripción y oferta de suscripción

Una vez finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, la suscripción de la emisión no asignada en el correspondiente tramo, se realizará en uno o en varios periodos sucesivos de suscripción y en las condiciones y términos que determine el Consejo de Administración. A estos efectos,

shall take into consideration the number of shares outstanding at the time of the allocation of the pre-emptive subscription rights, as well as the legal regime applicable to treasury stock and the restrictions applicable to pre-emptive subscription rights.

Pursuant to articles 305.2 and 503 of the Capital Companies Act, the pre-emptive subscription period will have a duration of [fourteen (14) days], commencing on the day following the day after the publication of the announcement of the capital increase resolution in the Official Gazette of the Mercantile Registry (the "Pre-emptive Subscription Period").

The pre-emptive subscription rights will be transferable under the same conditions as the shares from which they derive and will be tradable on BME Growth, pursuant to the provisions of article 306.2 of the Capital Companies Act.

Pre-emptive subscription rights not exercised by the Company's shareholders to whom they have been attributed, or by those investors or shareholders who have acquired them on the market, shall be automatically extinguished at the end of the Pre-emptive Subscription Period.

4.2. Subscription periods and subscription offer

Once the Pre-emptive Subscription Period has ended, the subscription of the unallocated issue in the corresponding tranche shall be carried out in one or several successive subscription periods and under the conditions and terms determined by the Board of Directors. For these

se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de establecer periodos de suscripción sucesivos, así como fijar las condiciones y términos de los mismos, incluyendo la duración y las condiciones de cada uno de los periodos.

En este sentido, la Sociedad podrá llevar a cabo una oferta de suscripción (la "Oferta de Suscripción") de todas aquellas acciones no suscritas durante el Período de Suscripción Preferente.

5. Desembolso de las acciones nuevas

El desembolso de las acciones nuevas, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión correspondiente, se realizará íntegramente mediante aportaciones dinerarias en el momento de la suscripción.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

6. Representación de las acciones nuevas

Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a Iberclear y sus Entidades Participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

7. Derechos de las acciones nuevas

Las acciones nuevas son ordinarias, pertenecen a la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y atribuyen los mismos derechos y obligaciones que estas a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

8. Suscripción incompleta

purposes, it is agreed to expressly delegate to the Board of Directors the power to establish successive subscription periods, as well as to set the conditions and terms thereof, including the duration and conditions of each of the periods.

In this regard, the Company may carry out a subscription offer (the "Subscription Offer") for all those shares not subscribed during the Pre-emptive Subscription Period.

5. Disbursement of new shares

The disbursement of the new shares, including their par value and the corresponding issue premium, will be made in full by means of cash contributions at the time of subscription.

For the purposes of the provisions of article 299 of the Capital Companies Act, it is hereby stated for the record that the shares of the Company previously issued are fully paid up.

6. Representation of new shares

The newly issued shares will be represented by book entries, which will be kept by Iberclear and its Participating Entities under the terms established in the regulations in force from time to time.

7. Rights of new shares

The new shares are ordinary shares, belong to the same class as the remaining ordinary shares of the Company currently outstanding and confer the same rights and obligations as these as from the date on which the capital increase is declared subscribed and paid up.

8. Incomplete subscription

Según lo establecido en los artículos 311 y 507 de la Ley de Sociedades de Capital, si concluido el plazo de suscripción del aumento de capital, este no hubiese quedado íntegramente suscrito, el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

9. Incorporación de las acciones nuevas al mercado BME Growth

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en BME Growth así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las acciones nuevas emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia del BME Growth y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

10. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales

Se delega expresamente en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel.

11. Delegación de facultades

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, con expresas

Pursuant to the provisions of Articles 311 and 507 of the Capital Companies Act, if at the end of the subscription period for the capital increase, the capital has not been fully subscribed, the capital will be increased by the amount of the subscriptions made, leaving the remainder without effect.

9. Incorporation of new shares to the BME Growth market

It is resolved to request the incorporation of all of the ordinary shares to be issued in execution of this resolution in BME Growth, as well as to carry out the necessary or convenient procedures and actions and submit the necessary documents to the competent bodies for the incorporation of the new shares issued as a result of the agreed capital increase, expressly stating the Company's submission to the rules that exist or may be issued in relation to BME Growth and, especially, on trading, permanence and exclusion from the official quotation.

10. Amendment of Article 5 of the Company's Bylaws

It is expressly delegated to the Board of Directors, with express powers of substitution, so that, once the capital increase has been executed, it may adapt the wording of Article 5 of the Company's Bylaws relating to the share capital to the final result of the capital increase.

11. Delegation of Powers

It is resolved to delegate to the Board of Directors, in accordance with the provisions of Article 297.1.b) of the Capital Companies Act, with express powers of substitution in

facultades de sustitución de conformidad con el artículo 249.bis.l) LSC, la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social hasta una cifra determinada en la oportunidad y en la cuantía que ellos decidan, sin previa consulta a la junta general, en el plazo máximo de cinco años a contar desde su adopción, y, en la medida de lo necesario, a dar la nueva redacción que proceda al artículo 5 de los Estatutos Sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que éste se divida.

Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración, también de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital e igualmente con expresas facultades de sustitución de conformidad con el artículo 249.bis.l) LSC, la facultad de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, se delegan las facultades precisas para:

a) Formular en nombre de la Sociedad la Oferta de Suscripción, llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para la mejor ejecución de la misma;

b) Fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no determinado por la Junta General de Accionistas, estableciendo, entre otras, y con carácter meramente enunciativo y no limitativo, la cuantía del aumento de capital hasta una cifra determinada en la oportunidad y en la cuantía que ellos decidan, el momento y la forma de su realización, los destinatarios de los sucesivos periodos de suscripción, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto de la Oferta de Suscripción, la fecha o periodo de suscripción y desembolso o emisión, las

acordance with Article 249.bis. l) LSC, the power to resolve on one or more occasions to increase the share capital up to a specific amount at the time and in the amount that they decide, without prior consultation with the General Shareholders' Meeting, within a maximum period of five years from its adoption, and, to the extent necessary, to redraft Article 5 of the Company Bylaws as appropriate with regard to the new amount of share capital and the number of shares into which it is to be divided.

Likewise, it is resolved to delegate to the Board of Directors, also in accordance with the provisions of article 297.1.b) of the Capital Companies Act and also with express powers of substitution in accordance with article 249.bis.l) LSC, the power to establish the conditions of the capital increase in all matters not provided for in the preceding paragraphs. In particular, and without the following list being exhaustive or implying any limitation or restriction whatsoever, the necessary powers are delegated to:

a) Formulate on behalf of the Company the Offer for Subscription, carrying out all the necessary or convenient actions for the best execution thereof;

b) To establish the terms and conditions of the capital increase in all matters not determined by the General Shareholders' Meeting, establishing, among others, and merely by way of illustration and not limitation, the amount of the capital increase up to a determined amount at the time and in the amount decided by them, the time and manner of its implementation, the recipients of the successive subscription periods, the procedure or system for the placement of the shares subject to the Offer for Subscription, the date or period of subscription and

entidades que intervengan en la colocación o en su aseguramiento, en su caso, la modalidad de adjudicación para el caso de que los valores solicitados por los inversores excedan del total de los ofrecidos, en general, el conjunto de reglas por las que haya de regirse la Oferta de Suscripción, la

relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, la facultad de proponer a uno o varios accionistas la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;

c) Ejecutar el aumento de capital de la Sociedad para cada tramo, en su caso, estableciendo la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución;

d) Acordar, con las más amplias facultades, pero con sujeción a los términos del presente acuerdo, el procedimiento de colocación de la emisión, fijando la fecha de inicio y, en su caso, modificar la duración de los periodos de suscripción, pudiendo declarar el cierre anticipado de la ampliación;

e) Desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, sin ánimo exhaustivo, establecer la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital tras la suscripción, el

disbursement or issue, the entities involved in the placement or in its underwriting, as the case may be, the method of allotment in the event that the securities requested by investors exceed the total of those offered, in general, the set of rules governing the Offer for Subscription, the

exchange ratio for the exercise of preemptive subscription rights, the power to propose to one or more shareholders the waiver of that number of preemptive subscription rights held by them that is necessary to ensure that the number of shares to be issued maintains exactly the proportion resulting from the application of the agreed exchange ratio and, in general, any other circumstances necessary for the implementation of the increase and the issue of shares in consideration for the cash contributions;

c) Execute the capital increase of the Company for each tranche, as the case may be, establishing the date on which the resolution must be carried into effect and carrying out all necessary or convenient actions for its best execution;

d) Agree, with the broadest powers, but subject to the terms of this resolution, on the placement procedure of the issue, setting the starting date and, if applicable, modifying the duration of the subscription periods, being able to declare the early closing of the increase;

e) To develop, supplement and interpret this resolution, establishing the terms and conditions of the issue in all matters not provided for in this resolution. In particular, without being exhaustive, to establish the amount in which the capital increase must be executed after the



plazo, forma, condiciones y procedimiento de suscripción y desembolso, los destinatarios, el procedimiento o sistema de colocación de las acciones objeto de la Oferta de Suscripción y, en

general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;

f) Declarar totalmente ejecutado y cerrado el aumento de capital por el importe total acordado una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, determinando, en caso de suscripción incompleta del aumento de capital, el importe final del aumento de capital y el número de acciones suscritas;

g) Modificar la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales como consecuencia del resultado del aumento de capital, de conformidad con el artículo 297 de la Ley de Sociedades de Capital;

h) Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como, realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del aumento de capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil;

subscription, the term, form, conditions and procedure for subscription and disbursement, the addressees, the procedure or system for placement of the shares subject to the Offer for Subscription and, in general, any other circumstances necessary for the execution of the increase and the issue of shares in consideration for the monetary contributions;

f) To declare the capital increase fully executed and closed for the total amount agreed once the new shares have been subscribed and paid up, determining, in the event of incomplete subscription of the capital increase, the final amount of the capital increase and the number of shares subscribed;

g) Consequently, amend the wording of Article 5 of the Company Bylaws due to the capital increase, in accordance with Article 297 of the Capital Companies Act;

h) To appear before the notary of its choice and execute this resolution in public deed, as well as to take any actions that may be necessary or appropriate to carry out the execution, formalization and registration of the capital increase and the corresponding amendment to the Bylaws, before any public or private, Spanish or foreign entities and bodies, particularly before the Mercantile Registry, including those of formalization in public deed of the resolution, and those of clarification, supplementation or correction of defects or omissions that may prevent or hinder the full effectiveness of the resolution and its registration in the Mercantile Registry;

W



i) Redactar, suscribir y presentar el correspondiente folleto informativo, documento de ampliación y cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del aumento de capital, así como para la admisión a negociación de las nuevas acciones, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, BME Growth, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por BME Growth y cualquier otra autoridad competente de otro Estado, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso;

j) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del Aumento de Capital;

k) Designar a las entidades colocadoras o aseguradoras de la emisión, y una entidad agente, y negociar los términos de su intervención;

i) To draw up, sign and submit the relevant information prospectus, extension document and any other documentation necessary or appropriate for the authorization, verification and execution of the capital increase as well as for the admission to trading of the new shares, before the National Securities Market Commission, BME Growth, the Governing Bodies of the Stock Exchanges, the Stock Exchange Company, Iberclear and any other body or entity or public or private registry, Spanish or foreign or any other competent authority, assuming responsibility for the content of such documentation, as well as drafting, signing and submitting any additional documentation required and any necessary or desirable supplements, requesting its verification and registration by BME Growth and any other competent authority of another state, if applicable, as well as drafting, sign and submit to any other Spanish or foreign competent authorities any additional or complementary information or documentation required, assuming responsibility for its content and requesting its verification and registration, if necessary;

j) Perform any action, declaration or management before any other body, entity or public or private registry, Spanish or foreign, to obtain the authorization, verification and subsequent execution of the Capital Increase;

k) Designate the placement or issuing insurer, and an agent entity, and negotiate the terms of their intervention;



l) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes;

m) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones;

n) Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear incorporadas al mercado BME Growth;

o) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital;

p) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital y su inscripción en el Registro Mercantil competente, una vez ejecutado totalmente el Aumento acordado teniendo en cuenta la previsión de suscripción incompleta.

Quinto. Delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, de la facultad de aumentar el capital social, en los términos condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, con el objetivo de facilitar la ejecución del aumento de capital descrito en el punto [4º] del Orden del Día, por un importe efectivo total de hasta quince millones de euros (15.000.000 €), manteniéndose el derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta.

l) Draft and publish as many advertisements as necessary or desirable;

m) To draw up, subscribe, grant and, where appropriate, certify any document relating to the issue and admission of new shares;

n) Carry out all necessary procedures for the new shares that are the subject of the capital increase to be registered in the accounting records of Iberclear incorporated into the BME Growth market;

o) Perform all actions to be carried out by the Company in accordance with the terms and conditions of the capital increase; and

p) In general, carry out all the actions necessary or desirable for the proper purpose of the capital increase and its registration in the competent Commercial Register, once fully executed the agreed Increase taking into account the forecast of incomplete subscription.

Fifth. Delegation to the Board of Directors, with express power of substitution the power to increase the share capital, under the terms of Article 297.1.b) of the Capital Companies Act, in order to facilitate the execution of the capital increase described in point 4 of the Agenda, for a total effective amount of up to fifteen million euros (€ 15,000.000), maintaining the right of preferential subscription and providing for incomplete subscription.

La Junta General acuerda, por unanimidad de los presentes, autorizar al Consejo de Administración, tan ampliamente como sea necesario en Derecho, para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta General, una o varias veces y en cualquier momento, durante un plazo de cinco años contados desde la celebración de esta Junta, en la cantidad máxima fijada por la Junta General, esto es, de hasta quince millones de euros (15.000.000 €).

La ampliación o ampliaciones de capital podrán llevarse a cabo mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias o de cualquier otro tipo o clase,—con o sin prima de emisión— consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias al patrimonio social o en la transformación de reservas de libre disposición (si fuera permitido por la ley), en cuyo caso la ampliación o ampliaciones de capital podrán realizarse mediante el aumento del valor nominal de las existentes, y previéndose expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan conforme a lo prevenido en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las facultades atribuidas al Consejo de Administración en virtud del presente acuerdo incluyen, a título ilustrativo, las de fijar los términos y condiciones de cada aumento de capital, fijar la cuantía de cada aumento de capital dentro del límite máximo fijado por la Junta General, determinar las características de las acciones, determinar libremente los inversores y mercados a los que se destinen las ampliaciones, así como ofrecer

The General Shareholders Meeting, in accordance with the provisions of article 297.1.b) of the Capital Companies Act, authorise, by unanimous vote of those present, the Board of Directors, as broadly as is necessary in law, to increase the share capital, without prior consultation of the General Meeting, once or several times and at any time, during a period of five years from the date of this General Meeting, by the maximum amount set by the General Meeting, i.e. up to fifteen million euros (€15,000,000).

The capital increase or increases may be carried out by issuing new ordinary shares or any other type or class of shares,—with or without issue premium— consisting of the countervalue of the new shares to be issued in cash contributions to the company's assets or in the transformation of freely available reserves (if permitted by law), in which case the increase or increases of capital may be effected by increasing the nominal value of existing shares, and expressly providing for the possibility of incomplete subscription of shares issued in accordance with article 311.1 of the Law on Capital Companies.

The powers conferred on the Board of Directors under this resolution include, for illustrative purposes, those of fixing the terms and conditions of each capital increase, determining the amount of each capital increase within the maximum limit set by the General Meeting, determine the characteristics of the shares, freely determine the investors and markets for which the extensions are intended, as well as freely offer new shares not subscribed within the preferred subscription period or



libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital, realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en los mercados secundarios en los que coticen las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos correspondientes, y solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

Asimismo, se faculta expresamente al Consejo de Administración de la Sociedad para:

(a) Solicitar, en su caso, la admisión a negociación en los mercados secundarios oficiales o no oficiales (regulados o no regulados), organizados o no, españoles o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad con sometimiento a las normas que existan al respecto y especialmente sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación.

(b) Solicitar, en su caso, la exclusión de negociación de las acciones, que se adoptará con las mismas formalidades que la solicitud de admisión y con estricto cumplimiento de la normativa del Mercado de Valores que fuere de aplicación.

(c) Delegar todas o parte de las facultades a que se refiere el presente acuerdo a favor de cualquiera de sus miembros.

Se hace constar que se ha puesto a disposición de los accionistas el

periodo, redrafting the article of the Articles of Association relating to the share capital, taking all necessary steps for the new shares subject to the capital increase to be admitted to trading on the secondary markets in which the shares of the Company are listed, in accordance with the relevant procedures, and request the inclusion of the new shares in the accounting records of the Company for Registration, Clearing and Settlement of Securities Systems, S.A.U. (Iberclear).

The Company's Board of Directors is also expressly empowered to:

(a) Apply, where appropriate, for admission to trading on official or unofficial secondary markets (regulated or unregulated), organized or not, Spanish or foreign, of the shares issued by the Company subject to the rules that exist in this regard and especially on contracting, permanence and exclusion from trading.

(b) Request, if necessary, the exclusion from trading of the shares, which will be adopted with the same formalities as the application for admission and in strict compliance with the regulations of the Securities Market that is applicable.

(c) Delegate all or part of the powers referred to in this agreement to any of its members.

It is noted that the corresponding report of the directors justifying the proposed



correspondiente informe de
administradores justificativo de la
propuesta de delegación para aumentar el
capital social.

Sexto. Delegación de facultades para la
formalización y ejecución de todos los
acuerdos adoptados por la Junta General
ordinaria y extraordinaria de Accionistas,
para su elevación a instrumento público y
para su interpretación, subsanación,
complemento, desarrollo e inscripción,
en su caso.

La Junta General de Accionistas aprueba
facultar expresamente a todos los
miembros del Consejo de Administración de
la Sociedad, incluyendo al Vice-secretario
no consejero, para que, en nombre y
representación de la Sociedad, puedan
realizar cuantas actuaciones fueran
necesarias para la efectiva y correcta
formalización y ejecución de los acuerdos
adoptados. Se entienden incluidas, a título
enunciativo y no limitativo, la facultad de
certificar cualquier extremo que fuera
necesario para ello, así como comparecen
ante notario para su elevación a escritura
pública, suscribir cualesquiera documentos
o menciones complementarios,
rectificativos, de desarrollo o aclaratorios
respecto de los acuerdos adoptados, aun
incurriendo en la figura de
autocontratación.

Séptimo. Ruegos y preguntas.

No se efectúan ruegos ni preguntas.

delegation to increase the share capital has
been made available to the shareholders.

Sixth. Delegation of powers for the
formalization and execution of all
agreements adopted by the ordinary and
extraordinary General Meeting of
Shareholders, for their elevation to
public instrument and for their
interpretation, rectification,
supplement, development and
registration, if necessary.

The General Meeting of Shareholders
approves expressly authorise all members
of the Board of Directors of the Company,
including the Vice-secretary non-director,
to on behalf and representation of the
Company, be able to carry out all the
actions necessary for the effective and
correct formalization and execution of the
adopted resolutions. It is understood to
include, without limitation, the power to
certify any point necessary for this purpose,
as well as to appear before a notary for its
elevation to public deed, to sign any
additional documents or statements,
amending, developing or clarifying the
agreements adopted, even if they incur in
the figure of self-contracting.

Seventh. Motions and queries.

There were no requests or questions.

Octavo. Redacción, lectura y aprobación del acta de la reunión.

La Junta General de Accionistas aprueba por unanimidad de los presentes el acta de la reunión, la cual ha sido redactada y leída por el Secretario de la reunión, con el visto bueno del Presidente de la reunión.

Y, no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión de la que se extiende la presente Acta, que, una vez leída, es aprobada, por unanimidad, de la Junta General de Socios y es firmada por el Secretario de la reunión, con el Visto Bueno del Presidente, en la fecha y lugar arriba indicados.

Vº Bº EL PRESIDENTE / CHAIRMAN

D. / Mr. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri

Eighth. Drafting, reading and approval of the minutes of the meeting.

The General Meeting of Shareholders by unanimous vote of those present approves the minutes of the meeting, which have been drawn up and read by the Secretary of the meeting, and approved by the Chairman of the meeting..

And, there being no other matters to discuss, the meeting is adjourned and the present Minutes are drawn up, which, having been read, are unanimously approved by the General Meeting of Shareholders and signed by the Secretary of the meeting, with the approval of the Chairman, on the date and at the place indicated above.

EL SECRETARIO DE LA REUNIÓN / THE SECRETARY OF THE MEETING

D. / Mr. Ignacio Aragón Alonso



Anexo 1 / Annex 1

**Convocatoria de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas / Call for the
Ordinary and Extraordinary General Shareholders' Meeting**

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS, SOCIMI, S.A.
CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

De conformidad con el acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS, SOCIMI, S.A. (en adelante, la "**Sociedad**") en su reunión del día [●] de mayo de 2025, se convoca a los señores accionistas a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas que se celebrará en el domicilio social (esto es, en Plaza Pablo Ruíz Picasso 1, Edificio Torre Picasso, planta 42, 28020, Madrid) el día 24 de junio de 2025 a las 17.00 horas, en primera convocatoria, o, de no alcanzarse el quórum de constitución necesario, en segunda convocatoria, en el mismo lugar y hora el siguiente día, es decir el 25 de junio de 2025, con el fin de deliberar y resolver sobre los asuntos comprendidos en el siguiente

ORDEN DEL DÍA

- | | |
|-----------------|--|
| Primero. | Examen y aprobación de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024. |
| Segundo. | Examen y aprobación de la gestión del órgano de administración de la Sociedad durante el ejercicio 2024. |
| Tercero. | Examen y aprobación de la aplicación de resultado, propuesta por el Consejo de Administración. |
| Cuarto. | Aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por importe nominal de quince millones de euros (15.000.000 €), mediante la emisión y puesta en circulación de hasta quince millones (15.000.000) de nuevas acciones ordinarias de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, con la prima de emisión y demás características que en su caso determinará el Consejo de Administración, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta; y su delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la LSC, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad. |
| Quinto. | Delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, de la facultad de aumentar el capital social, en los términos y condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, con el objetivo de facilitar la ejecución del aumento de capital descrito en el punto 4º del Orden del Día, por un importe efectivo total de hasta quince millones de euros (15.000.000 €), manteniéndose el derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. |
| Sexto. | Delegación de facultades para la formalización y ejecución de todos los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, para su elevación a instrumento público y para su interpretación, subsanación, complemento, desarrollo e inscripción, en su caso. |
| Séptimo. | Ruegos y preguntas. |
| Octavo. | Redacción, lectura y aprobación del acta de la reunión. |

Participación: asistencia, representación y voto a distancia

Podrán asistir y participar en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, con derechos de voz y voto, todos los titulares de acciones con derecho de voto que tengan sus acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a la fecha de celebración de la Junta General, y siempre que lo acrediten mediante la oportuna tarjeta de asistencia nominativa o el documento que conforme a Derecho les acredite como accionistas.

Se informa a los accionistas de que, sin perjuicio de las formas habituales de asistencia presencial a la reunión, será posible la asistencia remota a la Junta General por medio de videoconferencia, en virtud de lo previsto en el artículo 16 bis de los estatutos sociales de la Sociedad. Así, los Sres. accionistas que así lo deseen, previa acreditación de identidad, podrán participar en la Junta General mediante asistencia telemática (por videoconferencia) y emitir su voto por la misma vía, en los términos aprobados por el Consejo de Administración, que se publican junto con la presente convocatoria en la página web de la Sociedad (<https://www.jabaholdings.com/>). Para ello, los accionistas que deseen participar por esta vía, deberán ponerse en contacto con la Sociedad en el email finance@jabaholdings.com, de conformidad con el protocolo aprobado por la Sociedad para la asistencia remota, con al menos cinco (5) días de antelación a la fecha de celebración de la reunión en primera convocatoria.

Asimismo, todos los accionistas podrán optar por las opciones de delegación de voto o de votación a distancia previstas en la presente convocatoria.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General de Accionistas por medio de otra persona, aunque no sea accionista.

Los accionistas con derecho de asistencia podrán otorgar su representación por escrito, bien mediante la entrega al representante de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia debidamente cumplimentada, bien mediante el envío por correo postal a la Sociedad de dicha tarjeta debidamente cumplimentada.

Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto a distancia sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria, por escrito mediante el envío de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia debidamente cumplimentada a la Sociedad por correo postal al domicilio social a la atención de D. Álvaro Marco Asencio, Vice-Secretario del Consejo de Administración.

Las delegaciones y votos a distancia emitidos mediante correspondencia postal habrán de recibirse por la Sociedad en el domicilio social (esto es, en Plaza Pablo Ruíz Picasso 1, Edificio Torre Picasso, planta 42, 28020, Madrid), al menos antes de las veinticuatro horas previas a la fecha prevista para la celebración de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria en primera convocatoria, y habrán de enviarse a la Sociedad por correo postal al domicilio social a la atención de D. Álvaro Marco Asencio, Vice-Secretario del Consejo de Administración.

Información y documentación disponible

De conformidad con el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital, hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar al Consejo de Administración las informaciones o aclaraciones que estimen oportunas en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día, así como formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Todas estas solicitudes de información podrán realizarse por escrito mediante la entrega de la petición en el domicilio social.

A partir de la fecha de publicación de este anuncio de convocatoria de la Junta General, los accionistas tienen derecho a examinar en el domicilio social, y a solicitar la entrega o envío inmediato y gratuito (el cual podrá efectuarse mediante correo electrónico con acuse de recibo si el accionista admite este medio) la información y documentación que se relaciona a continuación: (i) este anuncio

de convocatoria, (ii) el modelo de tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia, (iii) copia de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, incluyendo el informe de auditoría de las mismas y el informe de gestión, (iv) información sobre los requisitos y procedimiento para acreditar la titularidad de las acciones, el derecho de asistencia a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria (v) las reglas aplicables para el ejercicio o delegación de derechos de voto y el voto a distancia o la asistencia por video conferencia, así como una descripción del Derecho de Información que corresponde a los accionistas, (vi) los informes elaborados por el Consejo de Administración en relación con los Puntos del Orden del Día que se incluyen en la convocatoria y (viii) la propuesta de redacción de los acuerdos que se someterán a aprobación de la Junta General, en su caso.

Asimismo, durante la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día.

Complemento a la convocatoria de Junta General

Aquellos accionistas que representen, al menos, el tres por ciento (3%) del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas para incluir uno o más puntos en el Orden del Día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente a la Sociedad que deberá recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta General.

Protección de datos personales

Los datos de carácter personal que los accionistas remitan a la Sociedad para el ejercicio de sus derechos de asistencia, delegación y voto en la Junta General o que sean facilitados por las entidades bancarias y sociedades y agencias de valores en las que dichos accionistas tengan depositadas sus acciones, a través de la entidad responsable de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, serán tratados con la finalidad de gestionar el desarrollo, cumplimiento y control de la relación accionarial existente en lo relativo a la convocatoria y celebración de la Junta General. Estos datos se incorporarán a un fichero cuyo responsable es la Sociedad. En caso de que en la tarjeta de asistencia o delegación se incluyan datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas del titular, el accionista deberá contar con el consentimiento de los titulares para la cesión de los datos personales a la Sociedad e informarles de los extremos indicados en esta convocatoria en relación con el tratamiento de datos personales.

Los titulares de los datos tendrán la posibilidad de ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente y en los términos y cumpliendo los requisitos establecidos por la misma, dirigiendo un escrito identificado con la referencia "Protección de Datos" en el que se concrete su solicitud a la siguiente dirección: Plaza Pablo Ruíz Picasso 1, Edificio Torre Picasso, planta 42, 28020, Madrid.

En Madrid, a [●] de mayo de 2025.

D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri
Presidente del Consejo de Administración

Anexo 2 / Annex 2

Lista de accionistas asistentes / Shareholders Attendance list

Accionista	%	Forma de asistencia
D. WALID TAWFIQ SHAKER FAKHOURI	6,34 %	Telemática, por video conferencia
IQBAL HOLDINGS EUROPE SARL, representado por D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	93,22 %	Telemática, por video conferencia
D. IGNACIO ARAGÓN ALONSO	0,03 %	Presencial
D. ALI MOHAMED ALI AL-AGGAD	0,03 %	Delegación conferida a favor de D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS, SOCIMI Representado por D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	0,29 %	Telemática, por video conferencia
WALID FAKHOURI INVESTMENTS S.L. Representado por D. Ramón Valls	0,03%	Telemática, por video conferencia
Dña. María Gema Sanz	0,03 %	Delegación conferida a favor de D. Ignacio Aragón.
Total	99,97 %	-



Anexo 3 / Annex 3

**Cuentas Anuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024 / Annual Accounts for
the year ended on 13 December 2024.**

Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2024

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal y como se recoge en la nota 7 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2024, en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", se incluyen bienes en régimen de arrendamiento por importe neto de 41.571 miles de euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en las notas 4 b) y 4 c) de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso (nota 4 d)). El valor recuperable a 31 de diciembre de 2024 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a los contratos formalizados por la Sociedad con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y otras variables en condiciones de incertidumbre, así como el método de comparables en renta. Dada la relevancia e incertidumbre asociada a los juicios y estimaciones involucrados, así como, el importe significativo de este epígrafe, hemos considerado el deterioro de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos obtenido las tasaciones más recientes de cada uno de los bienes de la Sociedad, se ha evaluado la competencia, independencia e integridad de los valoradores externos, se ha determinado que la dirección ha aplicado adecuadamente los requerimientos del marco de información financiera aplicable relativos a la realización de las estimaciones y hemos evaluado el modo en que se han realizado las estimaciones contenidas en las citadas tasaciones. Para ello hemos comparado la congruencia de las proyecciones para los ejercicios futuros consideradas en las mismas con los contratos formalizados con sus arrendatarios,. Así mismo, hemos revisado la razonabilidad de las hipótesis empleadas y el método empleado para la evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

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

ROAC nº S0231



Iñigo Martínez Aramendi

ROAC nº 22134

16 de abril de 2025



GRANT THORNTON, S.L.P.

2025 Núm. 01/25/01430
SELECCIONADO 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2024

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

LABAL INVERSIONES
INMOBILIARIAS SOCIMI S.A.

Cuentas Anuales

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Balance al
31 de diciembre de 2024
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2024	31.12.2023
ACTIVO NO CORRIENTE		42.169.205	41.259.037
Inmovilizado material	6	260.811	232.655
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		182.934	223.773
Inmovilizado en curso y anticipos		77.877	8.882
Inversiones inmobiliarias	7	41.571.378	40.621.367
Terrenos		22.943.877	22.034.263
Construcciones		17.447.383	17.127.933
Instalaciones técnicas, y otros		1.180.118	1.459.171
Inversiones financieras a largo plazo	9	337.016	405.015
Derivados	15	-	151.497
Otros activos financieros		337.016	253.518
ACTIVO CORRIENTE		831.590	746.154
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	31.356	115.381
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	29.289	2.559
Personal	9	2.050	3.850
Activos por impuesto corriente	16	-	108.955
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	17	17
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9, 20	3.384	-
Créditos a empresas		3.384	-
Inversiones financieras a corto plazo	9	344.126	405.329
Derivados	15	55.446	116.649
Otros activos financieros	22	288.680	288.680
Periodificaciones a corto plazo		33.954	38.491
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		418.770	186.953
Tesorería		418.770	186.953
TOTAL ACTIVO		43.000.795	42.005.191
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		31.021.620	30.563.878
Fondos propios	11	30.966.174	30.295.732
Capital		35.623.028	35.623.028
Capital suscrito	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	670.465	(3.000.978)
Ajustes por cambios de valor	15	55.446	268.146
Operaciones de cobertura		55.446	268.146
PASIVO NO CORRIENTE		8.369.005	9.242.345
Deudas a largo plazo	12	8.369.005	9.242.345
Deuda con entidades de crédito		7.915.376	8.973.923
Otros pasivos financieros		453.629	268.422
PASIVO CORRIENTE		3.610.170	2.198.968
Provisiones a corto plazo	22	288.680	288.680
Deudas a corto plazo	12	1.093.757	1.107.477
Deuda con entidades de crédito		1.093.620	1.007.642
Otros pasivos financieros		137	99.835
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	20	1.952.047	400.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	258.688	386.805
Acreedores varios	12	204.007	275.042
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	54.681	32.154
Anticipos de clientes	14 y 20	-	79.609
Periodificaciones a corto plazo		16.998	16.006
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		43.000.795	42.005.191

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre 2024
(expresada en euros)

	Nota	2024	2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	7 y 18 a)	2.117.543	1.979.847
Prestaciones de servicios		2.117.543	1.979.847
Otros ingresos de explotación:	7	250.904	238.466
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		250.904	238.466
Gastos de personal:	18 b)	(442.748)	(175.277)
Sueldos, salarios y asimilados		(363.199)	(391.631)
Cargas sociales		(79.549)	(96.412)
Provisiones	22	-	312.766
Otros gastos de explotación	18 c)	(1.668.916)	(1.559.452)
Servicios exteriores		(1.407.493)	(1.298.954)
Tributos		(261.423)	(260.498)
Amortización del inmovilizado	6 y 7	(1.053.834)	(960.580)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	1.950.900	(1.889.203)
Deterioros y pérdidas		1.950.900	(1.889.203)
Otros resultados	22	-	(288.680)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.153.849	(2.654.879)
Ingresos financieros:		4.886	10.644
De valores negociables y otros instrumentos financieros		4.886	10.644
De empresas del grupo y asociadas	20	-	6.052
De terceros		4.886	4.592
Gastos financieros:		(488.270)	(356.743)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	20	(62.047)	(5.030)
Por deudas con terceros		(426.223)	(351.713)
RESULTADO FINANCIERO		(483.384)	(346.099)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		670.465	(3.000.978)
Impuestos sobre beneficios	16	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	670.465	(3.000.978)

M

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2024
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

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 efectivo
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

Nota	2024	2023
3	670.465	(3.000.978)
15	(212.700)	(151.946)
	(212.700)	(151.946)
	457.765	(3.152.924)

B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023
Total ingresos y gastos reconocidos
Operaciones con socios o propietarios
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)
Otras variaciones de patrimonio neto
SALDO, FINAL DEL AÑO 2023
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024
Total ingresos y gastos reconocidos
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)
Otras variaciones de patrimonio neto
SALDO, FINAL DEL AÑO 2024

Nota	Capital escriturado	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
11	35.623.028	359.980	(113.017)	(398.962)	(2.173.356)	420.092	33.717.765
3	-	-	(963)	-	(3.000.978)	(151.946)	(3.152.924)
	-	-	-	(2.173.356)	2.173.356	-	(963)
	35.623.028	359.980	(113.980)	(2.572.318)	(3.000.978)	268.146	30.563.878
11	35.623.028	359.980	(113.980)	(2.572.318)	(3.000.978)	268.146	30.563.878
3	-	-	-	-	670.465	(212.700)	457.765
	-	-	(23)	(3.000.978)	3.000.978	-	(23)
	35.623.028	359.980	(114.003)	(5.573.296)	670.465	55.446	31.021.620

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre 2024
(expresado en euros)

	Nota	31.12.2024	31.12.2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(203.117)	(383.798)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		670.465	(3.000.978)
Ajustes del resultado:		(413.682)	3.153.796
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	1.053.834	960.580
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7	(1.950.900)	1.889.203
Variación de provisiones	22	-	(42.086)
Ingresos financieros (-)		(4.886)	(10.644)
Gastos financieros (+)		488.270	356.743
Cambios en el capital corriente:		(38.563)	(190.517)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		84.025	1.141
Otros activos corrientes (+/-)		4.537	(322.173)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(128.117)	114.509
Otros pasivos corrientes (+/-)		992	16.006
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(421.337)	(346.099)
Pagos de intereses (-)		(426.223)	(356.743)
Cobros de intereses (+)		4.886	10.644
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(167.983)	(1.566.773)
Pagos por inversiones (-):		(167.983)	(1.566.773)
Empresas del grupo y asociadas		(3.384)	-
Inmovilizado material	6	(81.101)	(1.560.788)
Otros activos		(83.498)	(5.985)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		602.917	587.130
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(23)	(963)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(23)	(963)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		602.940	588.093
Emisión:		1.615.509	1.403.913
Deudas con entidades de crédito (+)		-	1.000.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		1.530.000	3.913
Otras deudas (+)		85.509	400.000
Devolución y amortización de:		(1.012.569)	(815.820)
Deudas con entidades de crédito (-)		(972.569)	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		(40.000)	(815.820)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		231.817	(1.363.441)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		186.953	1.550.394
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		418.770	186.953

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre 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 el de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Plaza Ruiz Picasso nº1 de Madrid.

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

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

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

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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 el que se regulan las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

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



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

2) Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales de Jaba I inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuestas por las notas 1 a 24, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio.

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

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

Las cuentas anuales formuladas por los Administradores serán sometidas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales del ejercicio 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 valor de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2024

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 ni al 31 de diciembre 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 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

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 adoptará 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 periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

b) Principios contables

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, RD 602/2016 y el RD 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2024

Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.

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

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

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

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

- **Valoración de inversiones financieras**

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

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

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

- **Valoración de inversiones inmobiliarias**

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. A estos efectos, la Sociedad ha encargado una valoración de sus inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2024 a un experto valorador.

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

- **Impuesto sobre beneficios**

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

ventajas fiscales proporcionadas. Los Administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos se cumplen en su totalidad a 31 de diciembre de 2024.

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

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo al 31 de diciembre de 2024 por importe de 2.778.580 euros (1.452.814 euros de fondo maniobra negativo en el ejercicio 2023) como consecuencia de las características propias de la empresa, ya que parte del inmovilizado se financia con deudas a corto plazo. Los Administradores consideran que el incremento de los ingresos estimado para 2025, impulsado por la captación prevista de nuevos inquilinos para el edificio de María de Molina y por la toma de otras medidas comerciales encaminadas a mejorar la tasa de ocupación, garantiza la continuidad operativa de la Sociedad a lo largo del próximo ejercicio. La Sociedad cuenta asimismo con el apoyo financiero de los accionistas, habiendo recibido durante el presente ejercicio préstamos por importe de 1.530.000 euros (nota 20). En consecuencia, en la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 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

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio a 31 de diciembre de 2024, las correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2023. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

e) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales.

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2024 que los Administradores someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>2024</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias - beneficios	670.465
Total	<u>670.465</u>
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	670.465
Total	<u>670.465</u>

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2024

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”.

	2023
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias - pérdidas	(3.000.978)
Total	<u>(3.000.978)</u>
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.000.978)
Total	<u>(3.000.978)</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 las cuentas anuales son los siguientes:

a) **Inmovilizado intangible**

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

a.1) Aplicaciones informáticas

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

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

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

b) **Inmovilizado material**

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

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 incurrir.

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

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2024

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.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. A estos efectos, la Sociedad a cada cierre de ejercicio encarga una valoración a un experto valorador. De cara al cierre del ejercicio 2024 la Dirección de la Sociedad ha encargado el informe a un experto independiente sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias (ver Nota 7).

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

e.1) Arrendamiento operativo

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

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

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

f) Instrumentos financieros

La Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica los instrumentos financieros como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, en función del

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

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.

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2024

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 los 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 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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

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 titulizaciones de activos financieros en las que las Sociedades retienen financiación subordinada u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedades reconocen un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

f.2) Pasivos financieros

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

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

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.

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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

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.

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

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 el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SÓCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

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



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

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 propias, la contraprestación pagada (incluidos los costes netos de impuestos directamente atribuibles) 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. 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 de cierre en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

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 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 la presente memoria.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre 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 periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de participaciones aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

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

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o 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 periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

j) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

j.1) Provisiones

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

j.2) Pasivos contingentes

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

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2024

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 minora 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 intervenga la empresa dominante (o dominante de un subgrupo), y su dependiente, directa o indirecta, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran por el importe que corresponde a los mismos en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo. La diferencia que se ponga de manifiesto se reconoce contra una partida de reservas.

En el caso de operaciones entre otras empresas del grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran según sus valores contables en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren aquellos y cuya sociedad dominante sea española.

La fecha de efectos contables de las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que esta sea posterior a la fecha de incorporación al grupo. Si una de las sociedades intervinientes en la operación se hubiera incorporado al grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o escisión, la fecha de efectos contables será la de adquisición.

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.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre 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.

o) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

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

5) Inmovilizado intangible

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

	Aplicaciones informáticas
<u>Valores brutos</u>	
Saldo al 01.01.23	8.311
Saldo al 31.12.23	8.311
Saldo al 31.12.24	8.311
<u>Amortización acumulada</u>	
Saldo al 01.01.23	(8.311)
Saldo al 31.12.23	(8.311)
Saldo al 31.12.24	(8.311)
Valor Neto Contable al 31.12.23	-
Valor Neto Contable al 31.12.24	-

El epígrafe de inmovilizado intangible recoge las inversiones realizadas en la página web corporativa por importe de 8.311 euros, que al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 se encuentran totalmente amortizadas.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado****el 31 de diciembre de 2024****6) Inmovilizado material**

Los saldos y variaciones a 31 de diciembre 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	1.245	68.995	70.240
Saldo al 31.12.24	404.480	77.877	482.357
<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	(42.084)	-	(42.084)
Saldo al 31.12.24	(221.546)	-	(221.546)
Valor Neto Contable al 31.12.23	223.773	8.882	232.655
Valor Neto Contable al 31.12.24	182.934	77.877	260.811

A 31 de diciembre de 2024 existen elementos totalmente amortizados de instalaciones técnicas y otro inmovilizado material por importe de 33.738 euros. A 31 de diciembre de 2023 el importe por elementos del inmovilizado material totalmente amortizados es de 18.833 euros.

Dentro del epígrafe inmovilizado en curso y anticipos, en el ejercicio 2024 se han producido altas por importe de 68.995 euros (a 31 de diciembre de 2023 se produjeron altas por importe de 1.394.979 euros, correspondientes principalmente, a reformas realizadas en el edificio ubicado en la calle María de Molina 37 bis, Madrid y a reformas realizadas en sus actuales oficinas sitas en la Plaza Ruiz Picasso, Madrid). 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.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

7) Inversiones inmobiliarias

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

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otros	Total
Valores brutos				
Saldo al 01.01.23	23.560.370	22.576.145	2.300.620	48.437.135
Traspasos	-	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
Altas	-	-	10.861	10.861
Saldo al 31.12.24	23.560.370	24.061.196	2.909.691	50.531.257
Amortización acumulada				
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	-	(721.836)	(289.914)	(1.011.750)
Saldo al 31.12.24	-	(5.908.078)	(1.729.573)	(7.637.651)
Corrección Valorativa				
Saldo al 01.01.23	(645.260)	(738.665)	-	(1.383.925)
Entradas	(880.847)	(1.008.356)	-	(1.889.203)
Saldo al 31.12.23	(1.526.107)	(1.747.021)	-	(3.273.128)
Entradas	909.614	1.041.286	-	1.950.900
Saldo al 31.12.24	(616.493)	(705.735)	-	(1.322.228)
Valor Neto Contable al 31.12.23	22.034.263	17.127.933	1.459.171	40.621.367
Valor Neto Contable al 31.12.24	22.943.877	17.447.383	1.180.118	41.571.378

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 se encuentra 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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

de 2.550 m2 teniendo un porcentaje de ocupación del 100%. En dicho inmueble se activaron gastos en el momento de la adquisición por un importe de 106.000 euros.

Adicionalmente, en el ejercicio 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 ejercicio 2024, las inversiones inmobiliarias han aportado unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 2.117.543 euros. En el ejercicio 2023, las inversiones inmobiliarias aportaron unos ingresos por cuotas de arrendamiento y repercusión de costes por importe de 1.979.847 euros (nota 18.a).

Asimismo, en el ejercicio 2024 se han reconocido ingresos por 246.789 euros provenientes del contrato de subarrendamiento formalizado el 1 de febrero de 2022 con CLAUDE HOTELS, S.L. y WALID FAKHOURI INVESTMENTS S.L. referente a una superficie del local y la plaza de aparcamiento situadas en el edificio Torre Picasso, sito en la Plaza de Pablo Ruiz Picasso nº 1 (238.466 euros en el ejercicio 2023).

El número de metros cuadrados alquilados al 31 de diciembre de 2024 representa un 78,74% 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 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	31.12.24	31.12.23
Menos de 1 año	2.054.600	1.499.051
Entre 1 y 5 años	3.898.689	2.938.923
Más de 5 años (*)		
Total	5.953.289	4.437.974

(*) 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 que se producirá la renovación de todos los arrendamientos.

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

A 31 de diciembre de 2024 existen elementos totalmente amortizados por importe de 42.049 euros (a 31 de diciembre de 2023 existían elementos totalmente amortizados y que se encontrasen en uso por importe de 8.740 euros).

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 (JLL, Gesvalt y Savills).

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

Los Administradores de la Sociedad han tenido en cuenta a los efectos del análisis de deterioro de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2024 la estimación del valor de las mismas que se incluyen en las valoraciones antes mencionadas. A continuación, se detalla un resumen de las citadas valoraciones:

Ubicación del inmueble	Tasación 2024	VNC al 31 de diciembre de 2024	Método de Valoración	Tasa de Actualización	Años actualizados
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	11.480.000	8.669.399	Descuento de flujos de caja	5,03%	Ingresos netos 10 años
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	17.793.000	17.793.000	Descuento de flujos de caja	8,50%	Ingresos netos 10 años
Complejo inmobiliario situado en Barcelona	6.980.000	5.355.022	Descuento de flujos de caja	8,05%	Ingresos netos 10 años
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	5.400.000	4.386.957	Descuento de flujos de caja	8,50%	Ingresos netos 10 años
Edificio situado en la calle Julián Camarillo, Madrid	5.367.000	5.367.000	Descuento de flujos de caja	7,75%	Ingresos netos 10 años
Total	47.020.000	41.571.378			

Las hipótesis utilizadas en las valoraciones para determinar el cálculo del valor en uso de las inversiones inmobiliarias son las siguientes:

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

Durante el presente ejercicio se ha procedido a registrar una reversión de deterioro por importe de 1.950.900 euros. Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023 se procedió a registrar un deterioro por importe de 1.889.203 euros.

8) Arrendamiento operativo

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

	Cuotas pendientes	
	2024	2023
Menos de un año	287.376	256.381
Entre uno y cinco años	598.700	1.046.886
Más de cinco años		
	<u>886.076</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.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre 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:

	31.12.2024		31.12.2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (nota 20)	-	3.384	-	-
Inversiones financieras	337.016	-	253.518	-
Derivados (nota 15)	-	55.446	151.497	116.649
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	29.289	-	2.559
Otros activos financieros	-	288.680	-	288.680
Otros deudores	-	2.050	-	3.850
Total activos financieros	337.016	378.849	405.015	411.738

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2024 es el siguiente:

Clasificación por vencimiento

	2025	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Depósitos y fianzas constituidas	288.680	66.279	-	49.015	35.674	186.048	625.696
Derivados	55.446	-	-	-	-	-	55.446
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	3.384	-	-	-	-	-	3.384
Otros deudores	31.339	-	-	-	-	-	31.339
	378.849	66.279	-	49.015	35.674	186.048	715.865

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros, 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

10) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

Concepto	31.12.24	31.12.23
Deudores varios	29.289	2.559
Personal	2.050	3.850
Activos por impuesto corriente (ver nota 16)	-	108.955
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 16)	17	17
Total	31.356	115.381

A 31 de diciembre 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 se materializó mediante 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 generó derechos de asignación gratuitos de conformidad con el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital y no se ejecutó con prima de emisión; en consecuencia, las nuevas acciones quedan asumidas por los accionistas de la Sociedad en la proporción de su participación al capital social. La ampliación con cargo a aportación de accionistas se realizó de acuerdo a lo dispuesto artículo 303 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

El desglose de los accionistas de Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2024 con una participación superior al 5% es el siguiente:

	<u>% de participación</u>
	<u>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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

c) Reserva voluntarias

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

d) Acciones propias

Las acciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2024	103.401	1.000,000	1,1025	114.003

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al 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 en los ejercicios 2024 y 2023, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 31.12.2022	103.150
Adquisiciones	229
Acciones a 31.12.2023	103.379
Adquisiciones	22
Acciones a 31.12.2024	103.401

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.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

Concepto	31.12.24	31.12.23
Resultado atribuible a accionistas beneficio (pérdida)	670.465	(3.000.978)
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	35.519.627	35.519.649
Beneficios por acción de las actividades continuadas (euros)		
- básicas	0,019	(0,084)
- diluidas		
Pérdidas por acción de las actividades interrumpidas (euros)		
- básicas		
- diluidas		

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):

	31.12.2024	31.12.2023
<u>Deudas a largo plazo</u>		
Deudas con entidades de crédito	7.915.376	8.973.923
Fianzas y depósitos l/p recibidos	453.629	268.422
Total no corriente	8.369.005	9.242.345
<u>Deudas a corto plazo</u>		
Proveedores y acreedores	204.007	275.042
Deudas con entidades de crédito	1.093.620	1.007.642
Otros pasivos	137	99.835
Total corriente	1.297.764	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 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	844.478	1.117.719	1.152.038	998.597	3.802.544	7.915.376
Fianzas y depósitos recibidos a l/p	144.828		5.985	61.936	240.880	453.629
	<u>989.306</u>	<u>1.117.719</u>	<u>1.158.023</u>	<u>1.060.533</u>	<u>4.043.424</u>	<u>8.369.005</u>

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado****el 31 de diciembre de 2024**

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, a 31 de diciembre de 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
	1.095.188	1.179.349	1.117.045	1.159.336	4.691.427	9.242.345

Deudas con entidades de crédito

Para la adquisición de parte de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias (véase nota 7), la Sociedad, suscribió diversos préstamos hipotecarios con varias entidades financieras. A cierre de los ejercicios 2024 y 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.

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 de euros.

El detalle de las deudas con entidades de crédito en los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

31.12.2024							
Entidad	Préstamo	Deuda pendiente de pago 31.12.2024	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
Banco Santander	7.150.000	4.146.019	3.694.973	451.046	08/11/2032	Euribor +2%	283.542
Banco Santander	5.000.000	3.900.497	3.500.497	400.000	16/12/2033	Euribor +2%	259.411
Banco Santander	235.000	105.417	45.687	59.730	14/09/2026	2,25%	3.086
Bankinter	1.000.000	857.063	674.219	182.844	09/02/2029	Euribor +3,26%	66.047
Total	13.385.000	9.008.996	7.915.376	1.093.620			612.086

31.12.2023							
Entidad	Préstamo	Deuda pendiente de pago 31.12.2023	Deuda al largo plazo	Deuda al corto plazo	Vencimiento último	Tipo de interés	Gastos financieros devengados
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 con un periodo de carencia de 12 meses, a un tipo de interés variable de 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).

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

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

- i) (LTV (Loan to Value). Cociente entre el saldo vivo del crédito y el valor de mercado del inmueble hipotecado que en todo momento tendrá que ser igual o inferior al 50%.
 - ii) CLTV (Corporate Loan to Value). Cociente entre el saldo vivo de los préstamos y el valor de mercado de los inmuebles hipotecados, que en todo momento tendrá que ser igual o inferior al 60%, y
 - iii) DSCR (Debt Service Coverage Ratio). Cociente entre los ingresos netos por todos los conceptos y los gastos incluidos (incluido principal, intereses, comisiones y gastos) por todos los conceptos del préstamo, que en todo momento deberá ser igual o inferior a 1,1.
- Préstamo de 235.000 euros suscrito con BSCH con fecha 14 de septiembre de 2021 con vencimiento 14 de septiembre de 2026, a un tipo de interés fijo del 2,25%.
 - Préstamo de 7.150.000 euros suscrito con BSCH con fecha 8 de noviembre de 2017 a pagar en cuotas mensuales durante 15 años a un tipo de interés variables de Euribor +2%. El importe se ha destinado a:
 - i. Cancelar la parte pendiente de amortizar del préstamo hipotecario sobre el edificio situado en la calle María de Molina 37 bis (Madrid) que ascendía a 3.300.000 euros, incluyendo los costes de cancelación de la deuda.
 - ii. Financiar parte de la adquisición del inmueble adquirido en la calle Albert Einstein 6 (Santander).
 - iii. Con la firma de este préstamo se han incluido como garantía hipotecaria los edificios de la calle María de Molina 37 bis (Madrid) y de la calle Albert Einstein 6 (Santander).

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

- i) (LTV (Loan to Value). Cociente entre el saldo vivo del crédito y el valor de mercado del inmueble hipotecado que en todo momento tendrá que ser igual o inferior al 60%.
- ii) CLTV (Corporate Loan to Value). Cociente entre el saldo vivo de los préstamos y el valor de mercado de los inmuebles hipotecados, que en todo momento tendrá que ser igual o inferior al 60%, y
- iii) DSCR (Debt Service Coverage Ratio). Cociente entre los ingresos netos por todos los conceptos y los gastos incluidos (incluido principal, intereses, comisiones y gastos) por todos los conceptos del préstamo, que en todo momento deberá ser igual o inferior a 1,15.

A 31 de diciembre de 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 555.000 euros, no obligándoles el banco a la devolución total o parcial de la deuda de forma anticipada. La Sociedad mantiene una comunicación fluida con la entidad financiera y está implementando mejoras operativas con el objetivo de restablecer el cumplimiento del ratio en 2025. A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad cumplía con los ratios establecidos a excepción del ratio DSCR.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

Adicionalmente, además de los intereses relacionados con los instrumentos de cobertura detallados en la nota 15 y a los intereses con empresas del grupo detallados en la nota 20, se han registrado intereses por importe de 35.698 euros (33.988 euros en 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 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 ejercicio 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

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

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

	31.12.24	31.12.23
Tipo de interés fijo	105.417	163.819
Tipo de interés variable	8.903.579	9.817.746
Total	9.008.996	9.981.565

No existe riesgo de tipo de cambio.

14) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	31.12.24	31.12.23
Acreedores varios	204.007	275.042
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 16)	54.681	32.154
Anticipos de clientes (nota 20)	-	79.609
Total	258.688	386.805

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:

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	22	25
Ratio de operaciones pagadas	22	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	23
	2024	2023
	Importe	Importe
Total pagos realizados	2.027.748	1.869.600
Total pagos pendientes	109.330	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:

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

	2024		2023	
	En plazo	% sobre total	En plazo	% sobre total
Pagos a proveedores (euros)	1.953.761	97%	1.731.559	93%
Número de facturas pagadas	1.132	92%	1.050	91%

15) Operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados

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

- El 8 de noviembre de 2017, la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario suscrito con Banco Santander (ver nota 12) por importe de 7.150.000 euros, para el período comprendido entre el 8 de noviembre de 2020 y el 8 de noviembre de 2024. El valor razonable del instrumento financiero a 31 de diciembre de 2023 era de un importe positivo de 116.649 euros. A 31 de diciembre de 2024 dicho instrumento de cobertura ha vencido.
- El 16 de diciembre de 2021, la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura de flujos de efectivo derivado de las fluctuaciones de los tipos de interés del préstamo bancario suscrito con Banco Santander (ver nota 12) por importe de 5.000.000 euros, para el período comprendido entre el 16 de diciembre de 2021 y el 16 de diciembre de 2025. El valor razonable del instrumento financiero a 31 de diciembre de 2024 es positivo en 55.446 euros (importe positivo de 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 31 de diciembre de 2024 se incrementa el patrimonio neto de la Sociedad por este concepto en un importe de 55.446 euros, registrándose la contrapartida en el epígrafe de "Inversiones financieras a corto plazo".

	31.12.24	
	Nominal vivo	Valor razonable
Permutas financieras de tipo de interés (tipo fijo 0,5%)	3.000.000	55.446
	3.000.000	55.446

Los intereses devengados por los instrumentos de cobertura cuyo registro ha ido contra la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2024 ascienden a 221.561 euros positivos (166.253 euros positivos a 31 de diciembre 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.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

a) Cobertura de flujos de efectivo

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

31.12.2024							
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	-	55.446	-

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

	31.12.2024	31.12.2023
Importe reconocido en patrimonio neto.- Beneficio / (pérdida)	55.446	268.146
	55.446	268.146

16) Situación fiscal

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

31.12.2024		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	24.663
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	22.007
Organismos de la Seguridad Social	-	8.011
Por conceptos diversos	17	-
	17	54.681

31.12.2023		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	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



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2020 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2021 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

Régimen fiscal especial SOCIMI:

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

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

Procedemos a detallar la siguiente información:

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

No es de aplicación.

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

Reserva legal: 315.895 euros

Reservas de libre disposición (véase nota 11): 44.085 euros

Total: 359.980 euros

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

La Sociedad 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.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2024

- 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 anuales 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 SOCIMI son los reflejados en la tabla anterior.

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

No es de aplicación.

18) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocios de la compañía se detalla a continuación

	31.12.2024	31.12.2023
Ingresos por arrendamientos	2.117.543	1.979.847
	2.117.543	1.979.847

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

El importe neto de la cifra de negocios al 31 de diciembre de 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, etc.). Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el desglose por inmueble, de los ingresos por arrendamiento de los cinco inmuebles descritos en la nota 7 es como sigue:

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

Ubicación del Inmueble	31.12.2024	31.12.2023
Edificio situado en calle María de Molina, Madrid	2.177	2.111
Edificio situado en Alcobendas, Madrid	718.573	615.816
Edificio situado en calle Albert Einstein, Santander	372.106	361.325
Complejo inmobiliario "Cityparq Ronda de Dalt"	553.203	544.213
Edificio situado en calle Julián Camarillo, Madrid	471.484	456.382
	<u>2.117.543</u>	<u>1.979.847</u>

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	31.12.2024	31.12.2023
Sueldos, salarios y asimilados	363.199	391.631
Seguridad Social	79.549	96.412
Provisiones (nota 22)	-	(312.766)
	<u>442.748</u>	<u>175.277</u>

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2024 y 2023, detallado por categorías, es el siguiente:

	31.12.2024	31.12.2023
Alta Dirección	1	1
Otros	8	8
Total	<u>9</u>	<u>9</u>

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del 31 de diciembre de 2024 y 2023, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2024		2023	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	1	-	1	-
Otros	3	5	3	5
Total	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>5</u>

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

c) Otros gastos de explotación

El detalle, por conceptos, es el siguiente:

	31.12.2024	31.12.2023
Arrendamientos y canones	368.990	367.281
Reparaciones y conservación	474.503	440.080
Servicios profesionales independientes	394.196	305.604
Transportes	653	607
Primas de seguros	37.094	29.973
Servicios bancarios y similares	3.745	5.769
Publicidad, propaganda y relac. públicas	-	-
Suministros	106.208	121.596
Otros servicios	22.104	28.044
Tributos	261.423	260.498
TOTAL	1.668.916	1.559.452

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

19) Información sobre el medio ambiente

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

20) Operaciones con partes vinculadas

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

- Accionistas de la Sociedad, IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.
- 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. (que ha cambiado su denominación a Nectere, S.L.), Petroeuropa, S.L., Claude Hotels, S.L. y Walid Fakhouri Investments, S.L. al tener administradores comunes.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Créditos empresas del Grupo y vinculadas a corto plazo	3.384	-
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri	3017	-
Petroeuropa Red	367	-
Otras deudas a C/P, empresas del grupo	-1.952.047	-400.000
IQBAL Holdings Europe, S à r L.	-1.952.047	-400.000
Otras deudas a C/P con partes vinculadas	-	-79.609
Claude Hotels	-	-79.609

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2024

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 formalizó un acuerdo mediante el cual se cancelaron dichos préstamos con Walid Fakhouri Investments, S.L. convirtiéndose en acreedor la sociedad vinculada Claude Hotels, S.L. Asimismo, se procedió 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 al cierre del ejercicio de 79.609 euros a 31 de diciembre de 2023. A 31 de diciembre de 2024 dicho saldo se ha compensado.

Por otro lado, la Sociedad recibió con fecha 21 de diciembre de 2023, un préstamo de IQBAL Holdings Europe S.à.r.L. por 400.000 euros con fecha de vencimiento 21 de diciembre de 2024, con una tasa de interés de Euribor 1 año + 2,75, cuyo saldo a 31 de diciembre 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%.

En línea con el compromiso de apoyo financiero reiterado por el accionista mayoritario, la Sociedad recibió en noviembre de 2024 un desembolso de 780.000 euros. A la fecha de cierre, el correspondiente contrato de préstamo está pendiente de formalización.

El detalle de las transacciones con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	31.12.2024	31.12.2023
Prestación de servicios	246.789	238.466
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	56.673	127.580
- El Museo de Cultura y Turismo, S.L.	58.084	110.885
- Claude Hotels, S.L.	132.032	-
Ingresos financieros	-	6.052
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	-	6.052
Gastos financieros	(62.047)	(5.030)
- IQBAL Holdings Europe S.à.r.L.	(62.047)	-
- Walid Fakhouri Investments, S.L.	-	(5.030)

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

21) Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2024, los Administradores han percibido una retribución total por su cargo por importe de 65.000 euros (63.000 euros durante el ejercicio 2023) exclusivamente en concepto de dietas. Adicionalmente, D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri (presidente del Consejo y consejero delegado) que fue contratado por la Sociedad y desempeña el cargo de Alta Dirección de la Sociedad, no ha recibido retribución en 2024 y 2023 por sus servicios.

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

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 4.806 euros (4.326 euros en el ejercicio 2023).

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 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 desestimó 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 remoto en cuanto a que dicha sentencia termine siendo efectiva.

A continuación, incluimos un detalle del movimiento de las provisiones a cierre de los ejercicios 2024 y 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 31 de diciembre de 2024	288.680

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

23) Otra información

A continuación, se indican los honorarios por servicios de auditoría y otros servicios al cierre de los ejercicios 2024 y 2023.

	2024	2023
Servicios de auditoría	18.750	17.950
Por servicios distintos	9.400	8.850
<i>Revisión limitada a 30 de junio</i>	<i>7.625</i>	<i>7.150</i>
<i>Por otros servicios</i>	<i>1.775</i>	<i>1.700</i>
	28.150	26.800

Avaes: A cierre del ejercicio 2024 la Sociedad ha entregado un aval bancario por un importe de 180.593 euros como garantía respecto al contrato de arrendamiento de las oficinas y plaza de aparcamiento en Torre Picasso, sito en la Plaza de Pablo Ruiz Picasso nº 1. A cierre del ejercicio 2023 existía un aval por importe de 173.476 euros.

24) Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 y, hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se conoce ningún hecho relevante que pudiera afectar de forma significativa a la información mostrada en las presentes cuentas anuales.

A la fecha de formulación, la Sociedad se encuentra en una fase avanzada de negociaciones con el accionista mayoritario y otras entidades financieras, con el objetivo de formalizar un nuevo acuerdo de financiación con dicho accionista o, alternativamente, suscribir un préstamo con terceros que permita amortizar el préstamo existente. Estas iniciativas forman parte del plan estratégico de la Sociedad para optimizar su estructura financiera y fortalecer su posición de liquidez de cara al ejercicio 2025.



Informe de gestión

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

1. Contexto Económico Europeo

Según los informes trimestrales del Banco de España (BdE), las economías europeas han experimentado un crecimiento modesto en 2024. En general, la inflación ha mostrado una moderación en los últimos meses, en parte gracias a la política monetaria del Banco Central Europeo (BCE), que ha incrementado los tipos de interés para contener las presiones inflacionistas. Sin embargo, esta política también ha tenido un impacto negativo en el crecimiento económico al encarecer el crédito y frenar en cierta medida la inversión.

En este contexto, el sector financiero europeo ha demostrado resiliencia en un entorno macroeconómico y geopolítico complejo. A pesar de los desafíos que presentan la inflación y la incertidumbre geopolítica, el sector bancario se ha mantenido sólido en términos de capital y liquidez.

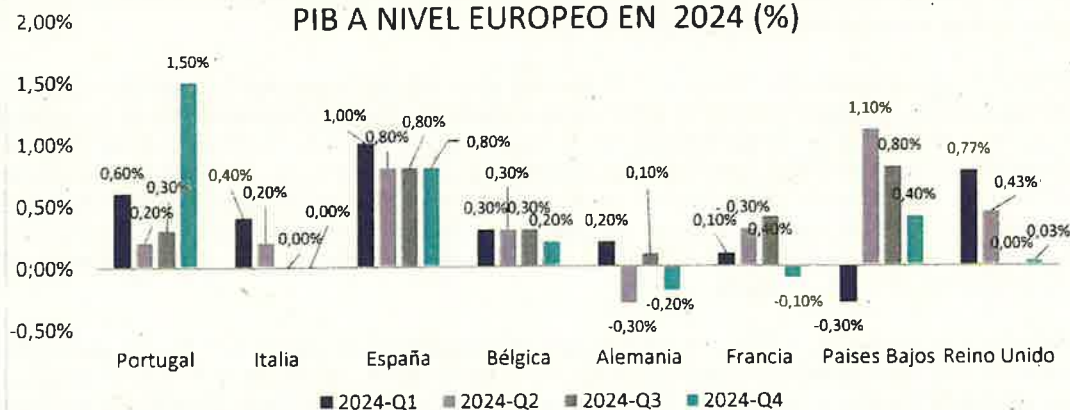
En cuanto a los distintos grupos de economías, se destaca un conjunto formado por España y Portugal. Estos países han mantenido un crecimiento positivo en 2024, aunque ha sido más moderado en comparación con años anteriores, tal como reflejan sus cifras de PIB. El sector servicios y el turismo continúan siendo motores importantes de crecimiento; no obstante, la inversión ha mostrado debilidad debido a la incertidumbre y los altos costes de financiación.

Por otro lado, Francia e Italia han experimentado un crecimiento moderado. Ambos países, aunque su sector de servicios contribuye a su crecimiento, se han visto afectados por la incertidumbre política internacional y local en el caso de Francia, así como los costes de la energía.

Alemania experimenta una caída del 0,2% en su PIB durante el cuarto trimestre de 2024, en comparación con el trimestre anterior. Esto indica que la economía alemana cerró el año en recesión. Diversos factores han contribuido a esta situación, incluyendo la alta inflación y su impacto en el consumo, la incertidumbre geopolítica, los problemas en las cadenas de suministro y la inestabilidad política local. Además, enfrenta retos en su sector manufacturero como consecuencia de los altos precios de la energía, pero se beneficia de la recuperación de la demanda externa y de las medidas fiscales llevadas a cabo. Su evolución en 2025 y, en gran parte la de Europa, dependerán

Finalmente, el Reino Unido, tras haber pasado por una recesión técnica en 2023, ha mostrado una leve recuperación a inicios de 2024; sin embargo, el crecimiento continúa siendo débil, y la economía sigue enfrentándose a desafíos como la alta inflación y la incertidumbre relacionada con el resultado final e impacto que tendrá el Brexit.

**GRÁFICO 01: TASA DE VARIACIÓN INTERTRIMESTRAL DEL
PIB A NIVEL EUROPEO EN 2024 (%)**



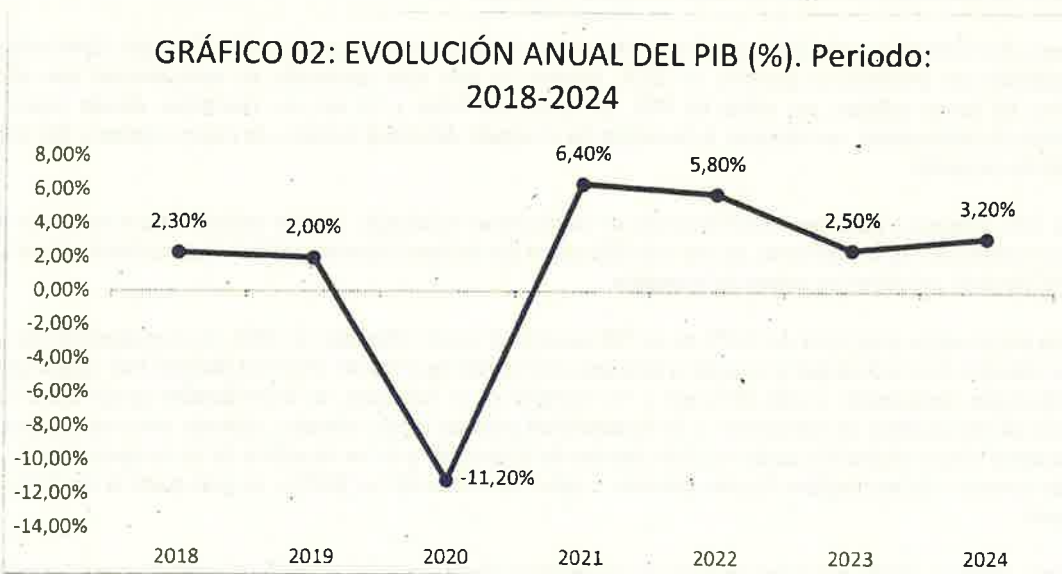
Fuente: EUROSTAT y ONS (Office for National Statistics), Elaboración propia.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

2. Visión macroeconómica general de la economía española

El crecimiento del PIB español en el 2024 se ha situado en un 3,2%, siendo una cifra ligeramente mayor en comparación con el año 2023 (2,5%), (véase gráfico 02). Este crecimiento del PIB en 2024 se ha debido, en gran medida, al impulso del sector servicios, que ha sido el principal contribuyente al crecimiento económico español. Otros factores que también han contribuido al crecimiento del PIB son el dinamismo del mercado laboral, la recuperación del turismo y el consumo privado.

En un análisis más detallado de la evolución trimestral, los datos del Banco de España muestran comportamiento variable a lo largo del año, con un primer semestre impulsado por el sector servicios y un segundo semestre en el que el consumo privado y la inversión juegan un papel más relevante, aunque con un crecimiento más moderado. (Véase gráfico 03)



Fuente: INE, Elaboración Propia

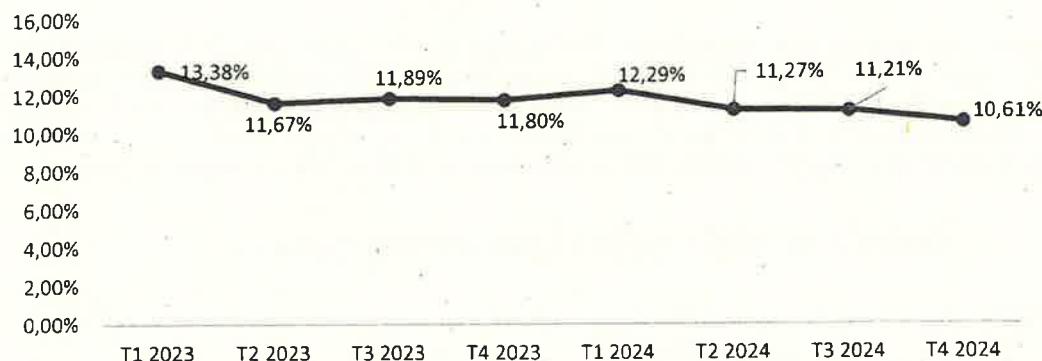
En sus informes y publicaciones, el Banco de España destacó que el sector exterior contribuyó al crecimiento económico español en 2024, principalmente a través del dinamismo del turismo y el buen comportamiento de las exportaciones de servicios. Este impulso del sector exterior fue una de las principales fortalezas de la economía española ese año. El crecimiento de la economía también se sustentó en la robustez de la demanda nacional, con un énfasis particular en el consumo, tanto público como privado.

Por otro lado, un aspecto positivo a destacar son los cambios en la política monetaria. En diciembre, el Banco Central Europeo (BCE) decidió reducir los tipos de interés oficiales, recortando el tipo de interés de la facilidad de depósito en 25 puntos básicos, dejándolo en el 3%. Esta fue la cuarta reducción desde junio, acumulando un descenso total de 100 puntos básicos, lo que refleja un enfoque hacia la flexibilización monetaria. Esta medida se fundamentó en una evaluación de las perspectivas inflacionarias y en los avances del proceso de desinflación en la región. Aunque la inflación interna mostró una disminución, se mantuvo en niveles elevados. Como resultado, las condiciones de financiación, que habían sido restrictivas, comenzaron a relajarse, lo que sugiere una tendencia hacia un entorno financiero más favorable.

No obstante, la contribución de la demanda exterior neta al crecimiento fue inferior a la de años anteriores, influenciada por la desaceleración del comercio mundial y el aumento de las importaciones. Al mismo tiempo, la economía española enfrentó un entorno global complejo, caracterizado por la incertidumbre geopolítica y tensiones comerciales. Estos factores impactaron negativamente en la evolución del PIB español en 2024, afectando tanto al comercio como a la inversión.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

GRÁFICO 03: EVOLUCIÓN DE LA TASA DE PARO
TRIMESTRAL(%). Periodo: 2023-2024

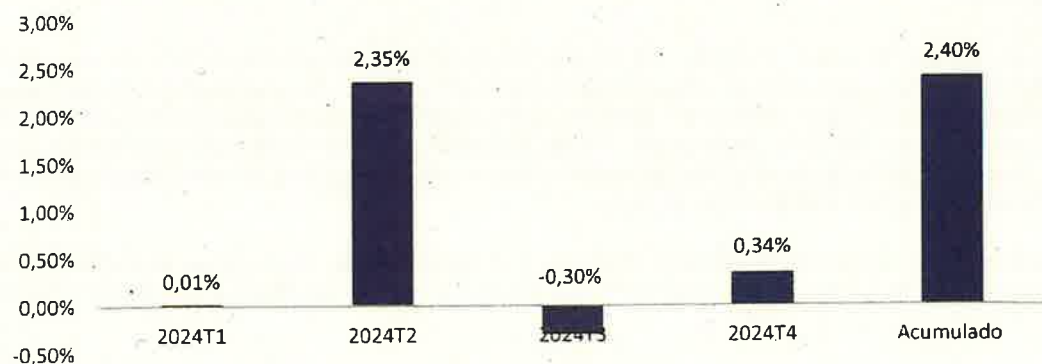


Fuente: INE, Elaboración Propia

En relación con el comportamiento del mercado laboral español durante el año 2024, ha experimentado una notable mejoría en 2024. La tasa de paro se ha reducido significativamente, situándose en el 10,61% al cierre del cuarto trimestre (véase gráfico 03). En términos absolutos, el número de parados se ha reducido en 265.300 personas en los últimos 12 meses.

La creación de empleo ha sido especialmente dinámica en el sector servicios, impulsada por el turismo y la hostelería, aunque también se ha registrado un aumento en la construcción y la industria. En particular, el notable incremento en la afiliación a la Seguridad Social (véase gráfico 04) durante el segundo trimestre de 2024 fue resultado de esta actividad en el sector servicios, que experimentó un aumento significativo durante los meses de verano. Sin embargo, en el tercer trimestre de 2024 se observó una ligera disminución en comparación con el trimestre anterior; no obstante, en comparación con el mismo trimestre del año anterior, se produjo un claro incremento.

GRÁFICO 04: VARIACIÓN TOTAL DE AFILIADOS A LA
SEGURIDAD SOCIAL 2024



Fuente: INE, Elaboración Propia

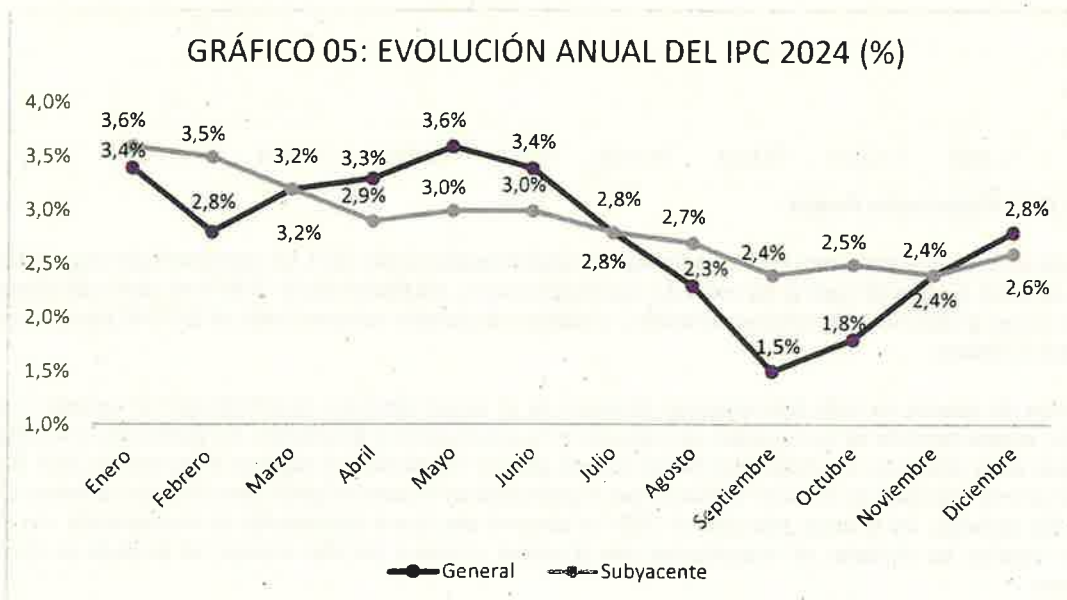
Por último, es importante señalar que, desde la aprobación de la reforma laboral en 2021, se han formalizado más de 5 millones de contratos fijos-discontinuos (CFD). Sin embargo, las estadísticas disponibles no permiten identificar cuántas personas tienen un CFD activo ni el porcentaje de ellas que se encuentran en situación de actividad o inactividad en un momento dado.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

3. Factores para mantener bajo monitorización

Inflación

El factor para medir la inflación en España es la evolución anual del IPC (Índice y Precios al Consumo) (véase gráfico 05). Según el Instituto Nacional de Estadística, durante el año 2024, la inflación general española ha mostrado una tendencia descendente, alcanzando su punto más bajo en septiembre. Hacia final de año, se observa un ligero repunte, finalizando en diciembre con un 2,8%. En cuanto a la inflación subyacente, que excluye los efectos de los precios de la energía y los alimentos no elaborados, ha mostrado una disminución gradual.



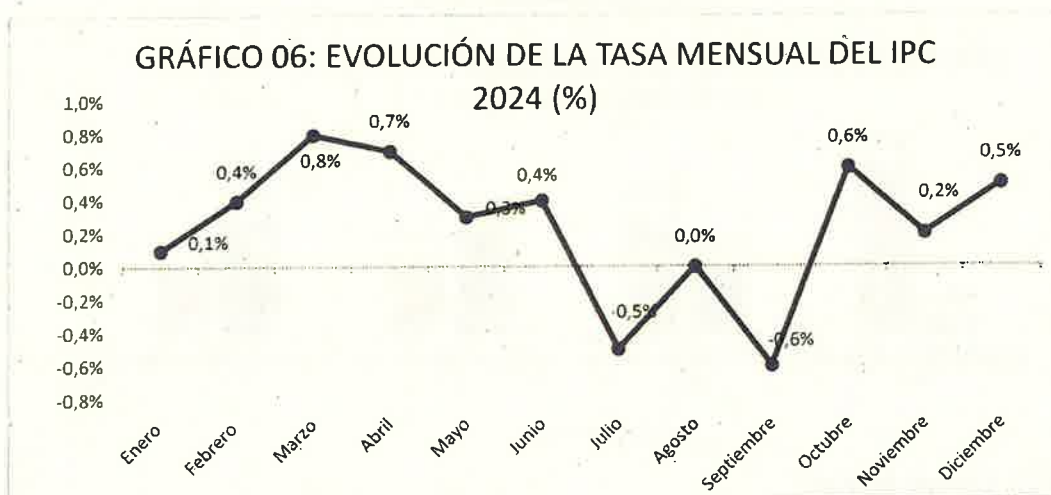
Fuente: INE, Elaboración Propia

En enero de 2024, la inflación anual se situó en el 3,4%, lo que representa una ligera disminución en comparación con el año anterior. Esta moderación se atribuye, en parte, a la caída de los precios de la energía, especialmente en el sector eléctrico.

Sin embargo, a partir de mayo, se produjo un repunte de la inflación, alcanzando el 3,6% en ese mes y manteniéndose en 3,4% en junio. Este aumento se debe, en gran medida, al incremento de los precios de la energía y de los alimentos no elaborados, así como a la persistencia de la inflación subyacente, que excluye los efectos de estos componentes más volátiles. A partir de julio y hasta septiembre, se observó un descenso progresivo en la inflación. Esta evolución fue provocada, principalmente, al descenso de los precios de los carburantes y, en menor medida, de la alimentación y bebidas no alcohólicas.

No obstante, en el cuarto trimestre, la inflación experimentó un ligero repunte, impulsado por el encarecimiento de los combustibles y un aumento en los precios de los viajes turísticos debido a una mayor demanda (véase gráfico 05 y 06).

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

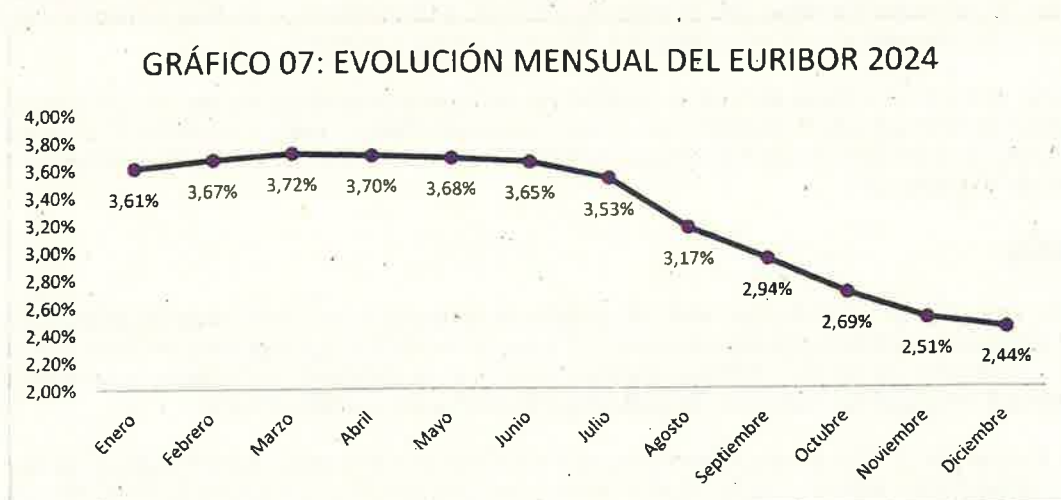


Fuente: INE, Elaboración Propia

Euribor

Según los datos del Banco de España, el Euribor ha cerrado el año 2024 en el 2,44%. La tendencia general del Euribor durante todo el año ha sido a la baja, encadenando nueve meses consecutivos de descensos y situándose en su nivel más bajo desde septiembre de 2022.

Esta tendencia a la baja del Euribor en 2024 se ha debido, principalmente, a la moderación de la inflación y a la expectativa de que el Banco Central Europeo (BCE) comience a bajar los tipos de interés en el futuro.

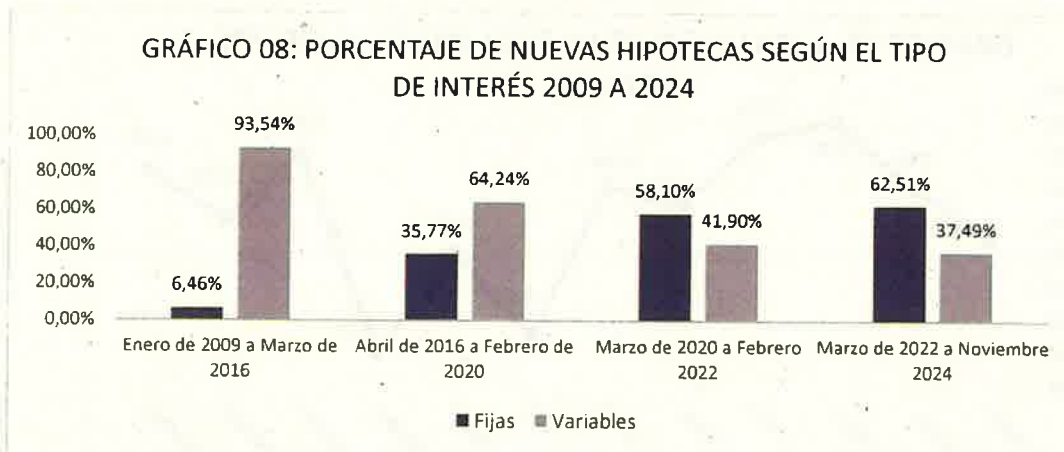


Fuente: EuriborDiario, Elaboración Propia

La bajada del Euribor ha tenido un efecto directo en las hipotecas a tipo variable, abaratando las cuotas mensuales de los préstamos. Esto se debe a que el tipo de interés de estas hipotecas se calcula sumando un diferencial (que es fijo) al valor del Euribor. Por lo tanto, al disminuir el Euribor, también disminuye el tipo de interés de la hipoteca y, en consecuencia, las cuotas mensuales.

La reducción de las cuotas hipotecarias supone un alivio para muchos hogares, que pueden destinar ese dinero a otros gastos o al ahorro. Además, la bajada del Euribor también puede facilitar el acceso a la vivienda a personas que antes no podían permitirse una hipoteca.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024



Fuente: INE, Elaboración Propia

En los últimos años, hemos observado un cambio significativo en las preferencias de los hipotecados españoles en cuanto al tipo de interés. (véase gráfico 8)

Tradicionalmente, las hipotecas a tipo variable, referenciadas al Euríbor, han sido las más comunes en España. Sin embargo, en los últimos años, su popularidad ha disminuido considerablemente.

Las hipotecas a tipo fijo, que ofrecen una cuota mensual estable durante toda la vida del préstamo, han ganado terreno de forma notable. Este tipo de hipoteca ofrece mayor seguridad y previsibilidad a los hipotecados, especialmente en un contexto de incertidumbre económica y fluctuaciones del Euríbor.

Durante los primeros meses de 2024, la proporción de hipotecas a tipo fijo continuó siendo mayoritaria, superando el 60% del total de nuevas hipotecas. Esto se debió, en gran parte, a la estabilidad de los tipos de interés y a la preferencia de los consumidores por la seguridad que ofrecen las hipotecas a tipo fijo.

No obstante, en los últimos meses de 2024, se ha observado un ligero repunte de las hipotecas a tipo variable, impulsado por la moderación de la inflación y las expectativas de que el Banco Central Europeo (BCE) comience a bajar los tipos de interés en el futuro. Sin embargo, las hipotecas a tipo fijo siguen siendo la opción preferida por la mayoría de los hipotecados.

Déficit público

Según las estimaciones de la AIREF (Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal), se espera que el déficit de las administraciones públicas españolas alcance el 3,3% del PIB en 2024, lo que representa una reducción de 0,5 puntos en comparación con 2023. Este ligero ajuste se atribuye a una mejora en la actividad económica y a la retirada gradual de las medidas implementadas para mitigar los efectos del aumento de precios.

El ajuste fiscal en 2025 y 2026 se verá influenciado por la aplicación de nuevas reglas fiscales. Cumpliendo con los compromisos fiscales impuestos por la UE, se proyecta que el déficit público se reduzca al 2,4% del PIB para 2026.

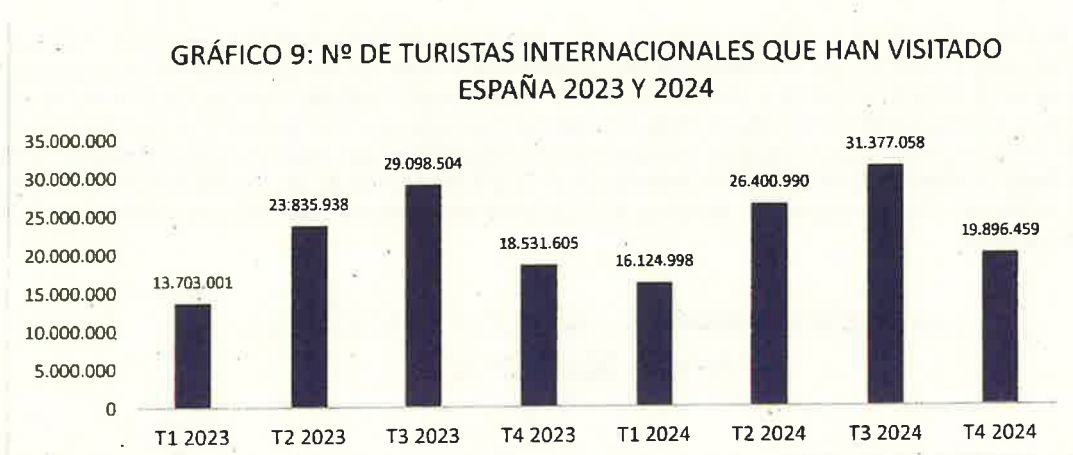
No obstante, al contemplar el futuro de las arcas públicas, emergen preocupaciones respecto al creciente gasto en pensiones, ya que se espera una importante afluencia de nuevos pensionistas en los próximos años. A esto se suma la incertidumbre del escenario geopolítico, que podría llevar a un incremento en el gasto militar. Actualmente, el objetivo de gasto militar se sitúa en el 1,3% del PIB, pero con los nuevos compromisos establecidos por la OTAN, podría superar el 3%, generando presiones adicionales en las finanzas públicas.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

4. Turismo

El turismo en España durante el año 2024 ha continuado su senda de recuperación y crecimiento, superando incluso los niveles prepandemia y estableciendo un récord histórico en llegada de turistas internacionales.

El turismo internacional en España exhibió un elevado dinamismo en 2023, hasta situarse en máximos históricos en términos de llegadas de turistas (más de 85 millones), pernoctaciones hoteleras y gasto medio por turista. En 2024 España ha superado estas cifras. En 2024, la llegada de turistas se eleva a más de 93 millones.



Fuente: INE, Elaboración Propia

El turismo durante el año 2024 ha supuesto 126.000 millones de euros, con una tasa de crecimiento del 16% respecto 2023.

Reino Unido ha seguido siendo el principal país de residencia o procedencia de los turistas que han visitado España, representando un 18% de los turistas internacionales. Con un 12% les siguen en relevancia los turistas procedentes de Alemania y con un 9% los turistas de Francia. Esto significa que los grandes países europeos tienen como preferencia España para disfrutar del turismo.

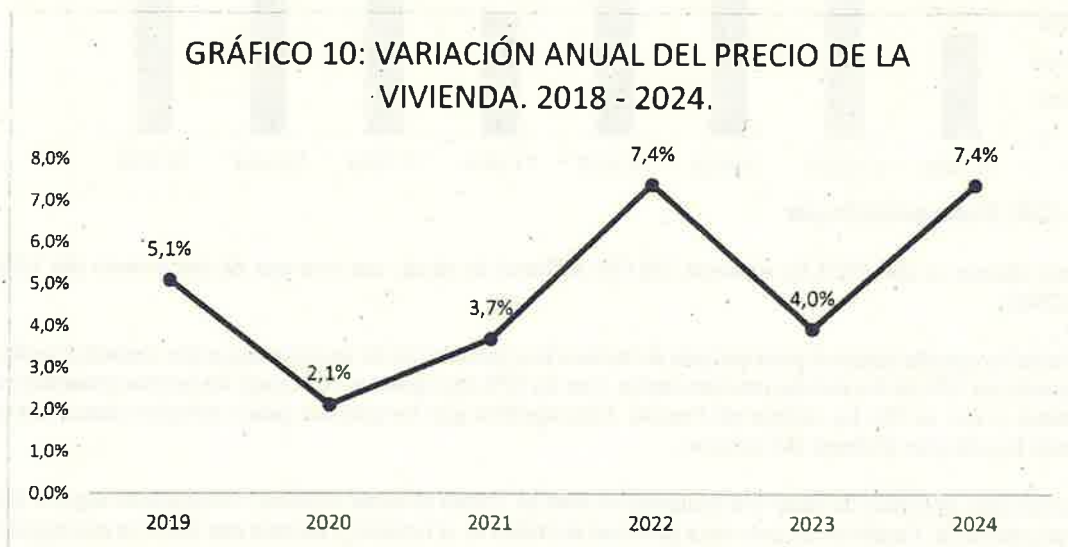
Como conclusión, podemos destacar una recuperación total en cuanto al sector turístico, consiguiendo superar los niveles prepandemia. España es un país cuya principal actividad es el turismo y durante este 2024 ha conseguido crecer respecto 2023, y mantenerse en tener cifras superiores a la prepandemia, lo que se traslada directamente en el crecimiento del PIB.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

5. Sector inmobiliario

El mercado inmobiliario en España en 2024 ha experimentado un crecimiento impulsado por una combinación de factores clave. La sólida demanda de viviendas, tanto para primera residencia como las dedicadas a la inversión y la oferta limitada de viviendas, especialmente en las principales ciudades y en las zonas turísticas. Estos factores han contribuido a la presión al alza de los precios durante 2024. Por otro lado, las condiciones económicas, como la reducción de tipos de interés, han facilitado el acceso a financiación hipotecaria y, además, el atractivo para la inversión extranjera ha impulsado aún más la demanda y los precios.

Según el informe del portal inmobiliario Idealista “El mercado inmobiliario español, en máximos: récord de precios con muy poca oferta y mucha demanda”, el mercado inmobiliario español lleva un año alcanzando cotas de precios de la vivienda en venta y en alquiler que nunca había experimentado. Tras varios años en fase de crecimiento, los precios de la vivienda en venta han esta tendencia durante 2024 cerrando diciembre en 2.271 €/m². En líneas generales, los precios de la vivienda han experimentado un aumento, con un incremento del 7,4% hasta el tercer trimestre de 2024 (mismo crecimiento que en 2022) en el precio de las viviendas en general (véase gráfico 10) mejorando, casi duplicando, los datos de 2023, a falta de incorporar la información oficial del último trimestre de 2024.



Fuente: INE, Elaboración Propia

Este entorno favorable en España, junto con el atractivo que supone la costa para los turistas, principalmente procedentes del norte de Europa, ha provocado que la demanda de vivienda, tanto en venta como en alquiler, haya sido la más alta de los últimos años. Actualmente, hay escasez de vivienda para hacer frente a este incremento del número de hogares y de la población en España, lo que, unido al aumento de la demanda, hace que los precios estén creciendo, provocando que para muchos ciudadanos la opción del alquiler, aunque cada vez más cara y competitiva, sea una alternativa más viable que la adquisición de vivienda en propiedad.

En particular, las viviendas nuevas han experimentado un aumento del 9,8% mientras que las viviendas de segunda mano han registrado un crecimiento alrededor del 7,0%.

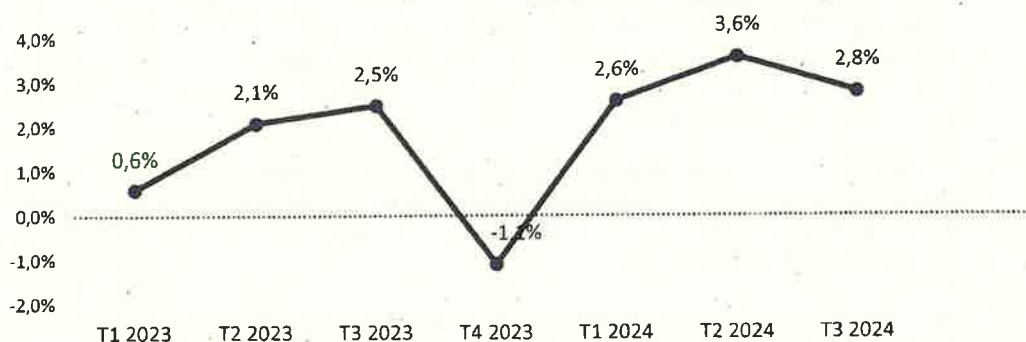
En mercados dinámicos como Madrid y Barcelona, los precios de la vivienda han continuado su tendencia alcista durante 2024, con aumentos del 9,4% en Madrid y del 8,6% en Barcelona, respaldadas por un aumento continuo de la demanda de compradores nacionales e internacionales.

Esta tendencia alcista ha sido aún más notable en el arco mediterráneo y en Baleares, mayoritariamente impulsada por una demanda internacional de alto poder adquisitivo.

La tasa de variación del precio de la vivienda a lo largo del 2024 fue creciente en los primeros meses de 2024, siendo de 2,6%, 3,6% y 2,8% respectivamente. (véase gráfico 11).

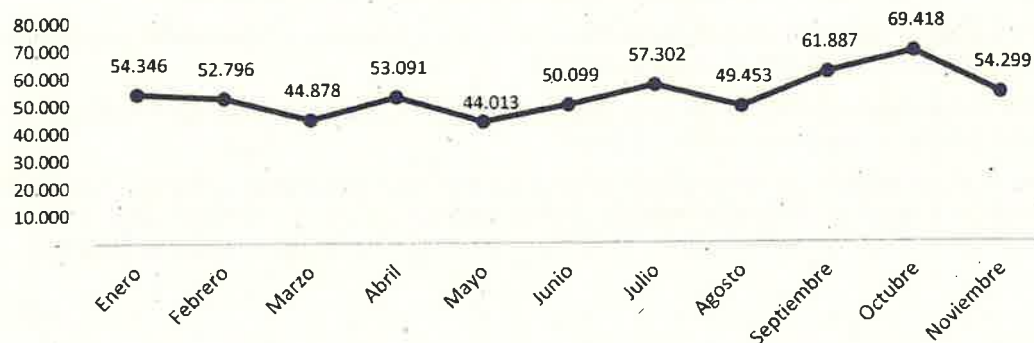
JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

**GRÁFICO 11: TASA DE VARIACIÓN DEL ÍNDICE DEL PRECIO
DE LA VIVIENDA TRIMESTRAL 2023 A 2024**



Fuente: INE, Elaboración Propia

**GRÁFICO 12: EVOLUCIÓN MENSUAL DE COMPRAVENTA DE
VIVIENDAS (UNIDADES)**



Fuente: INE, Elaboración Propia

El cierre del año 2024 mostró un leve aumento respecto 2023 en el número de viviendas vendidas, situándose alrededor de las 600.000 unidades vendidas (véase gráfico 12).

Cabe destacar que, según el Instituto Nacional de Estadística (INE), en octubre de 2024 se registraron 69.418 transacciones de viviendas, lo que supone un aumento del 51,3% respecto al mismo mes del año anterior, lo que evidencia el dinamismo del mercado inmobiliario español.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

6. Situación actual de las SOCIMIs

El sector de las SOCIMI (Sociedades Anónimas de Inversión Inmobiliaria) ha experimentado un repunte significativo en 2024, revirtiendo la tendencia a la baja observada en 2023. Durante el primer semestre del año, se han incorporado 14 nuevas SOCIMI a los mercados de valores, duplicando las cifras de todo el año anterior. Este aumento refleja la recuperación del dinamismo del sector, impulsado por un contexto de moderación de los tipos de interés y la aparición de nuevos segmentos de mercado, como BME Scaleup y Portfolio Stock Exchange, que facilitan el acceso a sociedades de menor tamaño.

A pesar de este crecimiento, el sector aún enfrenta desafíos. La Ley de Vivienda, aprobada en 2023, sigue generando preocupación en las SOCIMI especializadas en el sector de la vivienda, debido a la limitación de las actualizaciones de renta al IPC y la prohibición de trasladar otros gastos al inquilino. Esta normativa podría afectar negativamente a sus ingresos y beneficios esperados.

Adicionalmente, un factor clave en el desarrollo de las SOCIMI es su régimen tributario. El régimen tributario de las SOCIMI en 2024 ha generado un debate sobre posibles cambios, aunque por el momento se mantienen sus principales características.

Un cambio en el régimen tributario de las SOCIMI podría tener diversas implicaciones, como:

- Un aumento del tipo del Impuesto sobre Sociedades o la eliminación de la bonificación del ITP reduciría la rentabilidad de las SOCIMI y podría disuadir la inversión en el sector inmobiliario.
- Un cambio en el régimen tributario podría llevar a una disminución de la oferta de viviendas en alquiler, especialmente en el mercado de vivienda asequible.
- SOCIMI son empresas cotizadas en bolsa, por lo que un cambio en su régimen tributario podría afectar a su cotización y al mercado de valores en general.

No obstante, hay que destacar que, si bien se ha debatido la posibilidad de modificar el régimen fiscal de las SOCIMI, hasta el momento no se han implementado cambios concretos en 2024. Las SOCIMI siguen tributando al 1% en el Impuesto sobre Sociedades y pueden bonificarse hasta el 95% del ITP en la compra de inmuebles.



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

JABA ESTRUCTURA DE LA EMPRESA

En el año 2018 y con efectos 1 de enero de 2018, se procedió a la fusión por absorción de Jaba Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., Jaba II Inversiones Inmobiliarias, S.L.U., Jaba III Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y Jaba IV Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. por Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., con el objeto de incrementar la eficiencia operativa, la reducción de los costes operativos y el aumento de la eficiencia de la gestión de flujo de caja.



A cierre del ejercicio 2024, la Sociedad explota los siguientes inmuebles:

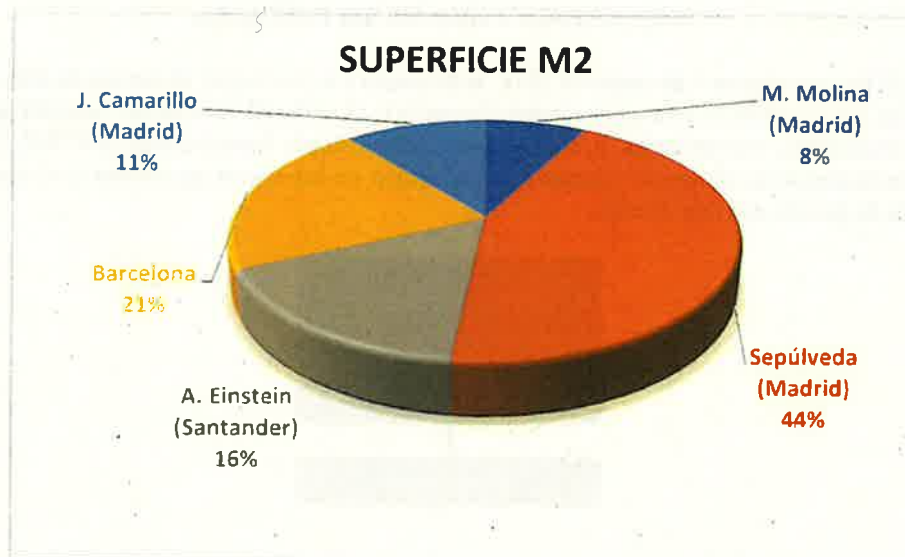
- Edificio de oficinas situado en la calle María de Molina 37 bis, Madrid
- Edificio de oficinas situado en la calle Sepúlveda, Alcobendas, Madrid.
- Complejo inmobiliario "Citiparq Ronda de Dalt" situado en la Carretera de Hospitalet nº147-149, de Cornellá de Llobregat, provincia de Barcelona.
- Edificio de oficinas situado en la calle Albert Einstein situado en el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, Santander.
- Edificio de oficinas situado en la calle Julián Camarillo nº 29, Madrid

ACTIVIDAD DE NEGOCIO

La actividad de JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. se centra principalmente en las operaciones de compra, alquiler y venta de propiedades inmobiliarias. Estas actividades incluyen, pero no se limitan a: el estudio, la preparación, la promoción, desarrollo y ejecución de todo tipo de inversiones inmobiliarias. El modelo de negocio ejecutado por la empresa se centra en la compra de edificios de oficinas ubicados en lugares privilegiados y totalmente alquilados a inquilinos fiables en las principales ciudades de España. A 31 de diciembre de 2024, JABA I inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. posee cinco propiedades con una superficie total de aproximadamente 23,28 mil metros cuadrados, distribuida de la siguiente forma:

	Superficie m2
M. Molina (Madrid)	1.770
Sepúlveda (Madrid)	10.279
A. Einstein (Santander)	3.810
Barcelona	4.872
J. Camarillo (Madrid)	2.550

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024



Los ingresos por alquiler en el ejercicio 2024 han sido de 2,12 millones de euros, frente a 1,98 millones de euros en el ejercicio 2023, lo que supone un incremento de 6,95%, principalmente motivado los nuevos contratos de alquiler formalizados durante el ejercicio en el inmueble sito en Sepúlveda (Madrid), pasando de una ocupación del 34% a cierre del ejercicio 2023 a una ocupación del 85% a cierre del presente ejercicio, así como por la actualización de las rentas. La distribución de la cifra de negocios por propiedad ha sido la siguiente:



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

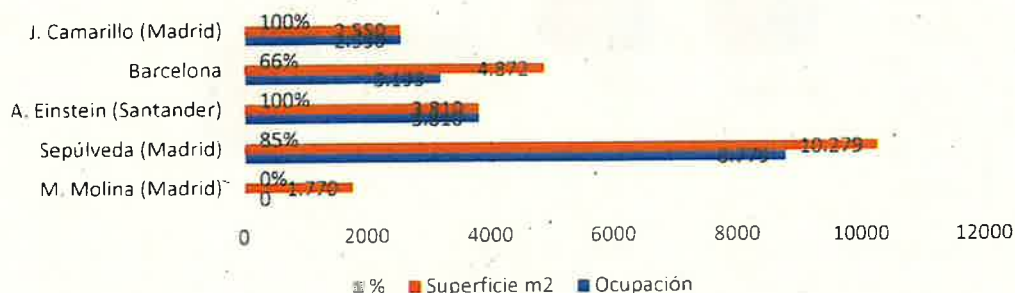
TASA DE OCUPACIÓN

La tasa de ocupación de este año a cierre del ejercicio se ha incrementado respecto al ejercicio 2023, por la mayor ocupación del inmueble sito en Sepúlveda (Madrid) y con previsiones a que lo siga haciendo al estar en un proceso de búsqueda de inquilinos para el inmueble sito en María de Molina (Madrid), al haber finalizado recientemente las obras de rehabilitación del inmueble.

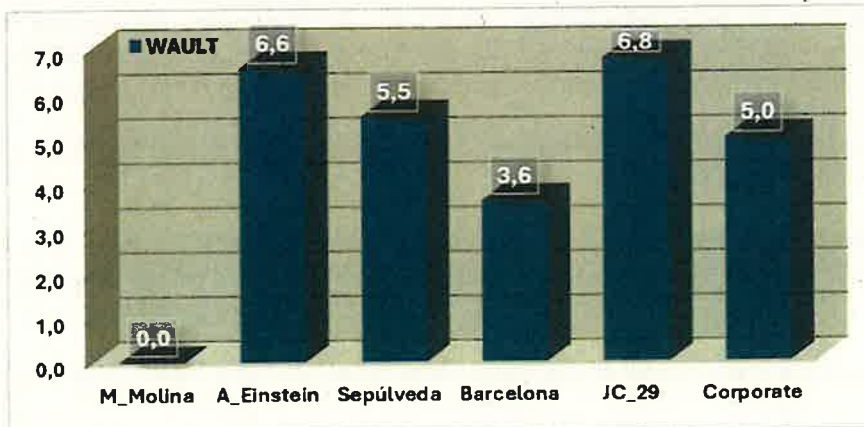
Basado en el espacio disponible para el alquiler, los metros cuadrados arrendados a cierre del ejercicio 2024 es de 18.332 metros cuadrados (13.046 metros cuadrados a cierre del ejercicio 2023). Esto refleja una tasa de ocupación de 78,74% (56,00% al cierre del ejercicio 2023).

	Ocupación	Superficie m2	%
M. Molina (Madrid)	0	1.770	0%
Sepúlveda (Madrid)	8.779	10.279	85%
A. Einstein (Santander)	3.810	3.810	100%
Barcelona	3.193	4.872	66%
J. Camarillo (Madrid)	2.550	2.550	100%

OCUPABILIDAD



El Promedio Ponderado Restante del plazo de arrendamiento (WAULT - Weighted Average Unexpired Lease TERM) a diciembre 2024 es de 5,0 años (3,94 años al cierre del ejercicio anterior).



JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

RENDIMIENTO FINANCIERO

En febrero de 2025 la Sociedad ha solicitado a un experto independiente la realización de tasaciones de sus propiedades, alcanzando dichas tasaciones un importe total de 47,02 millones de euros (valor correspondiente a la suma de todas las tasaciones de los inmuebles de la Sociedad), lo que sitúa el Loan to Value corporativo a 31 de diciembre de 2024 en torno al 27,53% (calculado sobre los inmuebles con deuda hipotecaria).

La deuda con entidades financieras se ha reducido en 0,97 millones de euros como consecuencia de que la nueva financiación se está obteniendo a través de su accionista mayoritario.

Por último, en cuanto al EBITDA, se ha incrementado principalmente por el incremento de los ingresos por el mayor alquiler en Sepúlveda, pasando de 171 miles de euros en el ejercicio 2023 a 257 miles de euros en el ejercicio 2024.



ESTRUCTURA DE CAPITAL HUMANO Y ORGANIZACIÓN

JABA I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. se centra en la inversión en edificios de oficinas en las principales áreas de las principales ciudades de España. Sus principales objetivos son la creación de valor y ofrecer rendimientos aceptables a los accionistas a través de una cuidadosa selección de propiedades, arrendatarios y la innovación continua en el sector inmobiliario de oficinas.

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

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

A finales de 2024, el número total de empleados se ha situado en 9 empleados (9 en el ejercicio 2023).

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	22	25
Ratio de operaciones pagadas	22	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	23

	2024	2023
	Importe	Importe
Total pagos realizados	2.027.748	1.869.600
Total pagos pendientes	109.330	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	% sobre total	En plazo	% sobre total
Pagos a proveedores (euros)	1.953.761	97%	1.731.559	93%
Número de facturas pagadas	1.132	92%	1.050	91%

EL USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

a) Riesgo de crédito

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

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

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 ejercicio 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 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, una vez consideradas las coberturas contables a través de los derivados contratados, es la siguiente:

	31.12.24	31.12.23
Tipo de interés fijo	105.417	163.819
Tipo de interés variable	8.903.579	9.817.746
Total	9.008.996	9.981.565

No existe riesgo de tipo de cambio.

GESTIÓN DE CAPITAL

La compañía tiene una responsabilidad fundamental hacia sus accionistas; dicha responsabilidad consiste en la preservación y el crecimiento de su capital en la empresa. Para conseguirlo, el proceso se inicia en la selección adecuada de los activos, el mantenimiento continuo de los mismos y la búsqueda de los inquilinos adecuados para ocuparlos. Para hacer crecer el patrimonio de los accionistas, la

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

empresa gestiona sus políticas de distribución de dividendos con cuidado para asegurar la creación de valor y el crecimiento de los activos. Por otra parte, la compañía desarrolla constantemente para gestionar su deuda a capital de una manera que asegure la plena utilización de sus capacidades de inversión sin necesidad de asumir un riesgo excesivo.

ACCIONES PROPIAS

Las acciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2024	103.401	1.000,000	1,1025	114.003

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

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en los ejercicios 2024 y 2023, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 31.12.2022	103.150
Adquisiciones	229
Acciones a 31.12.2023	103.379
Adquisiciones	22
Acciones a 31.12.2024	103.401

ACTIVIDADES DE I+D

La sociedad no ha realizado actividades de Investigación y Desarrollo en el ejercicio.

MEDIOAMBIENTE

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

EVENTOS POSTERIORES SIGNIFICATIVOS

Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 y, hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se conoce ningún hecho relevante que pudiera afectar de forma significativa a la información mostrada en las presentes cuentas anuales.

A la fecha de formulación, la Sociedad se encuentra en una fase avanzada de negociaciones con el accionista mayoritario y otras entidades financieras, con el objetivo de formalizar un nuevo acuerdo de financiación con dicho accionista o, alternativamente, suscribir un préstamo con terceros que permita amortizar el préstamo existente. Estas iniciativas forman parte del plan estratégico de la Sociedad para optimizar su estructura financiera y fortalecer su posición de liquidez de cara al ejercicio 2025.

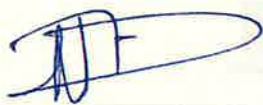


FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN POR LOS ADMINISTRADORES

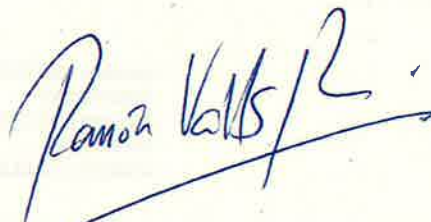
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024.

Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria,

Madrid, 25 de marzo de 2025



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



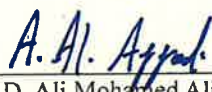
D. Ignacio Aragón Alonso
Consejero

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN POR LOS ADMINISTRADORES

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024.

Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria,

Madrid, 25 de marzo de 2025



D. Ali Mohamed Ali Al-Aggad
Secretario Consejero

