

**HECHO RELEVANTE - JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
INFORMACIÓN SOBRE EL GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIO Y ACTUALIZACIÓN DE LAS
PREVISIONES DEL PLAN DE NEGOCIO**

MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

**Palacio de la Bolsa – Plaza de la Lealtad, 1
28014 - MADRID**

Madrid, 27 de abril de 2017

Muy Sres. nuestros:

De acuerdo a la normativa del Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”), y en concreto con las Circulares 15/2016 y 16/2016, y con el reglamento del Mercado, JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A., traslada al mercado, a través del presente hecho relevante, información sobre el cumplimiento del plan de negocio a 31 de diciembre de 2016 en base a los estados financieros auditados a dicha fecha, y advertidos los ingresos y costes que difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante, lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.

Para ello se realiza una comparativa entre los Estados Financieros consolidados a 31 de diciembre de 2016 de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (en adelante la “Sociedad”), y las previsiones de cierre a 31 de diciembre 2016, de fecha octubre de ese mismo año, y que fueron publicadas mediante hecho relevante.

Adicionalmente, la sociedad ha realizado una actualización de la previsión de cierre a 31 de diciembre de 2017, relativo a las “previsiones o estimaciones de carácter numérico” que se han preparado, a) utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica, b) para su elaboración, se han asumido los factores principales conocidos actualmente que podrían afectar sustancialmente a su cumplimiento, y c) han sido aprobadas por unanimidad por el Consejo de Administración.

Se anexa al presente hecho relevante:

- (i) Comparativa de las previsiones aprobadas en octubre 2016, y presentadas mediante hecho relevante para el cierre de 2016, y la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada presentada en los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2016: desviaciones numéricas absolutas y porcentajes de variación **(Anexo 1)**.
- (ii) Actualización de las previsiones de negocio para el periodo anual 2017, de acuerdo con los criterios antes indicados, y aprobadas por unanimidad por el Consejo de Administración **(Anexo 2)**.

Atentamente.

JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.
D. Walid Tawfiq Shaker Fakhouri – Consejero Delegado

Anexo nº 1

PyG Cuentas Anuales Consolidadas Auditadas a 31/12/2016 de JABA I INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, y comparativa con estimaciones realizadas presentadas en hecho relevante del mes de octubre de 2016

Cuenta de PyG (€)	(A) 31/12/2016 E Estimación octubre 2016	(B) 31/12/2016 Estados Financieros 2016	(C) Diferencia €	(C / A) x 100 %
OPERACIONES CONTINUADAS				
Importe neto de la cifra de negocios	4.992.140	4.665.511	-326.629	-6,5%
Gastos de administración y gestión	-879.267	-1.238.171	358.904	40,8%
Gastos de personal	-753.456	-790.545	37.089	4,9%
EBITDA	3.359.417	2.636.795	-722.622	-22%
Amortizaciones Inversiones Inmobiliarias	-739.012	-670.477	-68.535	-9%
Amortizaciones resto Inmovilizado	0	-3.990	3.990	--
Otros resultados	0	9.696	-9.696	--
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.620.405	1.972.024	-648.381	-24,7%
Ingresos Financieros	0	11.671	11.671	--
De Grupo	0	9.977	9.977	--
Con terceros	0	1.694	1.694	--
Gastos Financieros	-1.331.946	-1.277.425	-54.521	-4,1%
Por Deudas con Terceros	-773.283	-768.404	-4.879	-0,6%
Por deudas con empresas vinculadas y del grupo	-558.663	-509.021	-49.642	-8,9%
Resultado Financiero	-1.331.946	-1.265.754	-66.192	-5,0%
Diferencia negativa de consolidación	0	0	0	--
Resultado antes de Impuestos	1.288.459	706.270	-582.189	-45,2%
Impuestos	0	0	0	--
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.288.459	706.270	-582.189	-45,2%

El motivo principal de las desviaciones en las previsiones presentadas en hecho relevante de octubre 2016, y que se reflejan en el cuadro superior, consiste en el incremento final de los gastos de administración y gestión, y la reducción de la cifra de negocios consolidada en un 6,5%; el resto de partidas de gastos e ingresos no experimentaron variaciones significativas y, en todo caso, siempre inferiores a un 10%.

- El aumento de los gastos de administración y gestión previstos en 358.904.-€ (un 40,8% más) se explica fundamentalmente como consecuencia de: **i)** de gastos adicionales por *Servicios de Profesionales Independientes* asociados al proceso de cotización y pertenencia al Mercado Alternativo Bursátil como Socimi y a la búsqueda de posibles nuevas inversiones (despacho de abogados, auditores externos, tasadores inmobiliarios independientes, asesores contables, fiscales e inmobiliarios) habiéndose subestimado dichas partidas de gasto al presentar las previsiones por el poco recorrido de la Socimi dentro del MAB; **ii)** al incremento la partida de *Suministros* en la sociedad filial y vehículo de inversión inmobiliaria, "Jaba IV Inversiones Inmobiliarias SL", al subrogarse a finales del año 2016 en los contratos de suministro de sus inmuebles de Cornellá de Llobregat, Barcelona, y con efectos del 30 de junio de 2016, fecha en la que el único inquilino de los inmuebles rescindió unilateralmente el contrato de arrendamiento; **iii)** al incremento de la partida de *Otros Servicios* de mantenimiento asociados a los inmuebles de Alcobendas ("Jaba III Inversiones Inmobiliarias SL") y de la Comunidad de Propietarios de los mencionados edificios de Cornellá de Llobregat ("Jaba IV Inversiones Inmobiliarias SL"), y la contratación a finales de año en la sociedad matriz "Jaba I Inversiones Inmobiliarias Socimi, SA" de servicios de asesoramiento externos para la implantación de un sistema interno de gestión y la LOPD;

iv) y, por último al incremento de la partida *Primas de Seguros*, al suscribir un nuevo y necesario seguro tipo D&O en la sociedad matriz, y no tener reflejado en el DIIM de noviembre, de donde se tomó referencia, la partida de Tributos que ascendió a 254.045 euros, o lo que es lo mismo, un 20,5% de los gastos de administración y gestión realmente ejecutados.

- En cuanto a la reducción de la cifra de negocios en 326.629.-€, que supone una reducción de la misma en un 6,5%, inferior a un 10%, viene motivada por la rescisión unilateral del contrato de alquiler por parte del único inquilino de los inmuebles del vehículo de inversión "Jaba IV Inversiones Inmobiliarias SL"

Por tanto, las previsiones de resultado del ejercicio a cierre de 31 de diciembre de 2016, se ven reducidas en un 45%, desde 1.288.459 euros a los 706.270 euros, por la consolidación en el tiempo de un importante incremento de los gastos de administración y gestión anteriormente explicados, y la reducción de la cifra de negocios anteriormente mencionada.

Anexo nº 2

Actualización de las previsiones de negocio para el periodo anual a finalizar el 31 de diciembre de 2017, aprobadas por unanimidad por el Consejo de Administración

E: prevista o estimada

Cuenta previsional de PyG (€)	31/12/2017 E
Jaba I Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.	Estimación aprobada el 24/04/2017
OPERACIONES CONTINUADAS	
Importe neto de la cifra de negocios	4.215.295
Gastos de administración y gestión	-1.074.574
Gastos de personal	-915.910
EBITDA	2.224.811
Amortizaciones Inversiones Inmobiliarias	-727.994
Amortizaciones resto Inmovilizado	-10.000
Otros resultados	0
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.486.817

Ingresos Financieros	880
De Grupo	0
Con terceros	880
Gastos Financieros	-1.205.429
Por Deudas con Terceros	-698.226
Por deudas con empresas vinculadas y del grupo	-507.203
Resultado Financiero	-1.204.549
Diferencia negativa de consolidación	0
Resultado antes de Impuestos	282.267
Impuestos	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	282.267